

- PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

△Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11△

Imóvel Avaliando:

Um Imóvel urbano, Lote de terras nº 35/F, com área de 1.181,76 m², sem construção, localizado na Gleba Patrimônio Arapongas, s/n, situado na cidade de Arapongas/PR.

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Processo Judicial.

Interessado:

1ª Vara Cível de Arapongas - PROJUDI

Avaliador:

Adimar Adécio de Lima

Gestor Imobiliário

CRECI/PR 23.421-F - 6ª Região (Paraná)

CNAI: 36.496 – Perito Avaliador de Imóveis

Rua Azulão da Mata nº 132, Arapongas/PR

Fone: 43-99102-2739 - E-mail: adimardelima@creci.org.br



SUMÁRIO

Página

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM).....	3
4. DA COMPETÊNCIA	4
5. ABREVIATURAS	4
6. IMÓVEL AVALIANDO	5
7. VISTORIA.....	6
8. CONTEXTO URBANO	6
9. MAPA LOCALIZAÇÃO	7
10. VISTA AÉREA.....	8
11. PLANTA ILUSTRATIVA.....	8
12. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	9 - 10
13. METODOLOGIA UTILIZADA	11
14. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS	11 - 12 - 13
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA e Rs.....	13 - 14
16. NOTAS	14
17. CONCLUSÃO.....	15
18. TABELA DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	16 - 17 - 18 - 19 - 20
19. PESQUISA DE MERCADO – Imóveis Referenciais	21 - 22 - 23
20. MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO	24
21. QUESITOS	25 - 26
22. ANEXOS.....	27
22.1 Fórmula Matemática Utilizada	27
22.2 Vistoria.....	27
Encerramento.....	28
CURRICULUM DO AVALIADOR	29





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1. SOLICITANTE

Autos nº 0001364-55.2017.8.16.0045

Processo: 0001364-55.2017.8.16.0045

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Cédula de Crédito Bancário

Valor da Causa: R\$ 182.439,33

Exequente(s): • FUNDO GRANTIDOR DE LIQUIDEZ E RECUPERAÇÃO
PATRIMONIAL - FGL

Executado(s): • ERON FABIO DE CAMPOS e outros

Exmo. Sr. Juiz de Direito Dr. Luiz Otávio Alves de Souza



2. FINALIDADE

A finalidade do presente Parecer Técnico é determinar o valor de mercado do **imóvel** avaliando, para instrução do processo em referência, imóvel este situado à Rua Maçarico Turco, s/n, Gleba Patrimônio Arapongas, na cidade de Arapongas/PR, de propriedade de R.J DE CAMPOS E CIA LTDA, CNPJ nº 79.124.459/0001-57, o referido imóvel, está descrito na **matrícula de nº 21.200**, com área de **1.181,76 m²** de terreno, Registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Arapongas/PR, na Prefeitura Municipal, sobre o Lote de terras nº 35/F-4.

➤ inscrição imobiliária nº 01.11.0149.0182 – cadastro Imobiliário: 341312

3. NUMERO DESTA PARECER (PTAM)

PTAM – ADL 052/2025





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis, para a elaboração de **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**, e regulamentam a sua forma de elaboração.

5. ABREVIATURAS

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
 CRECI/PR – Conselho Regional de Corretores de imóveis do Paraná
 CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
 ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
 NBR – Normas Brasileiras
 IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
 ITBI – Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis
 INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
 CCIR – Certificado de Cadastro do Imóvel Rural
 m² - Metros quadrados
 ATC – Área Total Construída
 IAC – Idade Aparente da Construção
 DTC – Depreciação por Tempo de Construção
 RFD – Resultado do Fator de Depreciação
 C.M2 – Custo por Metro Quadrado
 IA – Imóvel em Avaliação
 Rs - Referencias
 DTC – Depreciação por Tempo de Construção
 RFD – Resultado do Fator de Depreciação
 VL – Valor





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

6. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM (laudo), de propriedade de R.J DE CAMPOS E CIA LTDA e outros, está localizado à Rua Maçarico Turco s/n, próximo da Rodovia PR 444 – Km 3, situado no município de Arapongas/PR, imóvel este sob a **matrícula de nº 21.200**, no 2º Registro de Imóveis de Arapongas.

➤ Memorial descritivo:

Imóvel Urbano: Lote de terras sob nº 35/F, situado na Gleba Patrimônio Arapongas, nesta cidade e Comarca de Arapongas, com área de 1.181,76 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Pela frente, e a direita, com a Rua Maçarico Turco, no rumo NW 70°53’ SE, com a distância de 37,62 metros, pelo lado direito com o lote nº 35/F-A, no rumo SW 29°28’ NE, com a distância de 31,88 metros, pelo lado esquerdo, com o lote nº 35/F-2, no rumo SW 29°28’ NE, com a distâncias de 31,88 metros, e finalmente aos fundos, com partes dos lotes nºs. 35/F-1 e 35/F-1-A, no rumo NW 70°53’ SE. com a distância de 37,73 metros.

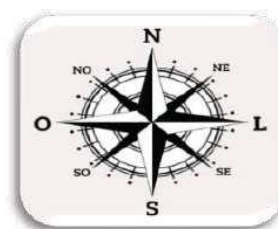
Registro anterior: Matrícula 21.055, deste Ofício.

✓ Sobre o Terreno:

Frente	37,62 metros
Orientação Cardeal	Noroeste
Extensão	31,88 metros
Topologia	Plano
Posição	Final de Quadra
Posição em relação à Rua	Mesmo nível

Obs: Localização em relação ao Google Earth.

- ❖ Latitude: 23° 22’ 18.18” S
- ❖ Longitude: 51° 26’ 38.01” O
- ❖ Graus, minutos, segundos.





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

7. VISTORIA

O imóvel objeto da presente avaliação foi vistoriado **in loco** por este perito avaliador, na presença dos **Srs. Ronaldo José de Campos e Amilton Geraldo Brandão** (representando a parte executada) e os **Srs. Ruben do Couto Lázaro e Mario Rossetti Junior** (representando o exequente), em **08 de novembro de 2025**, no período da manhã. Na ocasião, foram observadas as características essenciais ao propósito da avaliação imobiliária, conforme descrito a seguir:

Trata-se de terreno urbano de final de quadra, com área total de **1.181,76 m²**, situado em região de boa acessibilidade e relativamente próxima ao centro da cidade. O lote apresenta topografia predominantemente plana, com frente alinhada ao nível da Rua Maçarico Turco, havendo poucas edificações vizinhas em ambas as laterais.

O imóvel não possui edificações ou benfeitorias, encontrando-se em estado natural, com cobertura vegetal esparsa e solo firme. Constatou-se, que a borracharia vizinha ao lado do lote, usa de forma indireta (forma de uso se trata de veículos estacionados no lote ou para efetuar manobras, e pneus empilhados). Observou-se ainda que o imóvel se encontra parcialmente murado sendo das quatro partes do lote, somente uma delas é murada, permanecendo a outras porções abertas.

✓ Infraestrutura urbana:

Ressalta-se que a Rua Maçarico Turco, via de frente do imóvel avaliando, não dispõe de infraestrutura urbana essencial, inexistindo meio fio e sarjetas, rede de esgoto sanitário, rede pública de água potável, pavimentação asfáltica e, especialmente, galeria de águas pluviais, devido à sua localização e características topográficas, verificou-se que o local apresenta dificuldades técnicas para a implantação de galerias pluviais, circunstância que pode acarretar elevado custo para a execução futura dessa infraestrutura.

Por tratar-se de terreno sem construção, não foram constatadas ocorrências relevantes quanto ao estado de conservação ou utilização atual, restringindo-se a vistoria à verificação de suas características físicas, localização e inserção urbana.

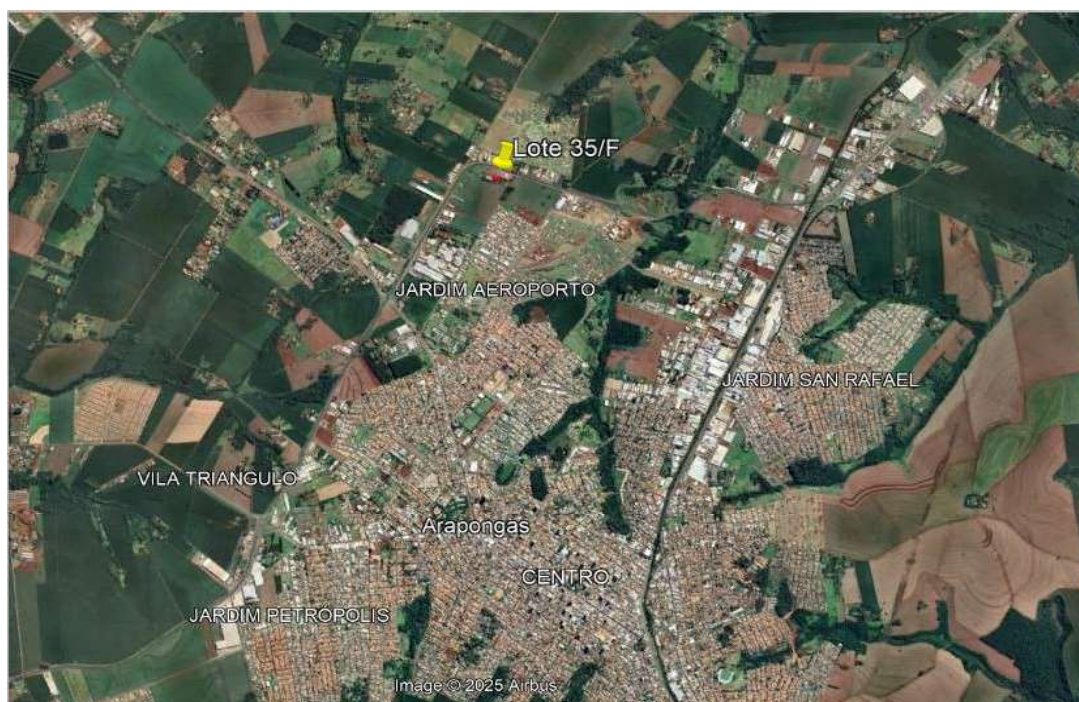


8. CONTEXTO URBANO

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1,0 KM)

Shopping Center	Não
Praça	Sim
Transporte Urbano Público	Não
Padaria	Não
Mercado	Não
Agência dos Correios	Não
Faculdade	Sim
Colégio de Ensino Fundamental e Médio	Sim
Farmácia	Não
Agência Bancaria	Não
Igreja Católica e outras	Sim
Hospital	Sim
Restaurante	Sim
Parque Industrial	Sim
Rodovias	Sim
Loteamentos Próximos	Sim

9. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



10. VISTA AÉREA



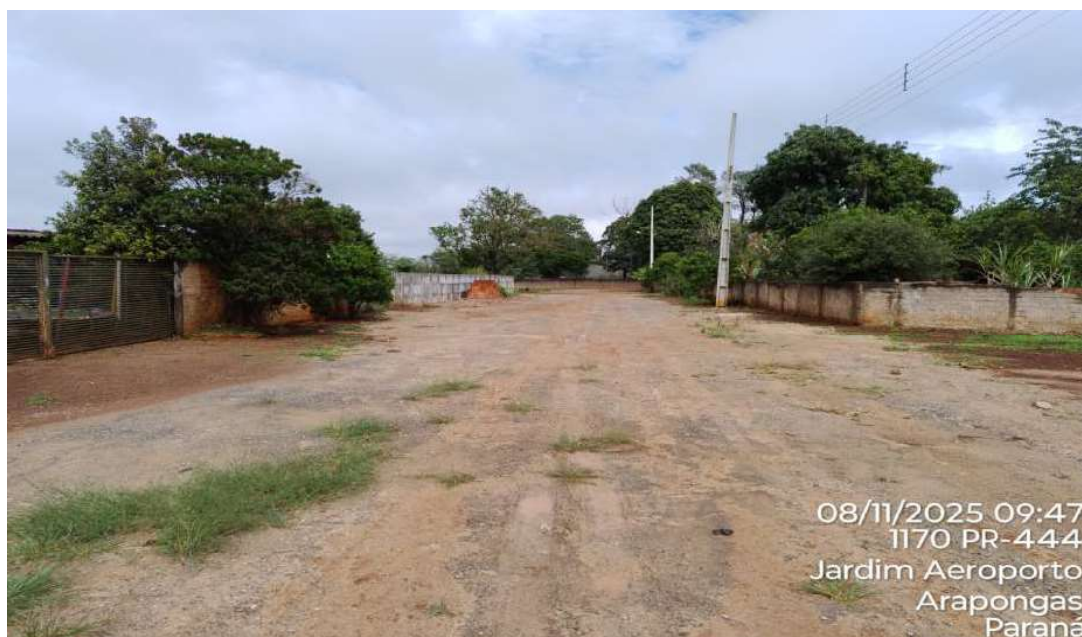
11. PLANTA ILUSTRATIVA



12. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



▲ Vista de Frente do Imóvel ▲



▲ Vista da Rua Maçarico Turco ▲





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

13. METODOLOGIA UTILIZADA

- ✓ Em conformidade com a **Resolução COFECI 1.066/2007**.
- ✓ Ato Normativo 001/2011 do **CNAI/COFECI**.
- ✓ **ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas - **NBR 14.653-3**.
- ✓ **Item 7.3** – Vistoria.
- ✓ **Item 8.1** - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – **MCDDM**.

Pelos métodos aplicados, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. Sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

14. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

O levantamento de dados teve como principal objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido e constituiu a base do processo avaliatório. Nesta etapa, investigou-se o mercado coletando dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertadas, contemporâneas à data atual, com suas características econômicas, físicas e de localização. Todos os dados referem-se a imóveis em oferta e foram coletados recentemente no mercado local, no período de 14/11/25 a 15/11/25.

Para obter o valor do imóvel, foi desenvolvido modelo estatístico contando com **16 (dezesesseis)** elementos efetivamente utilizados, atendendo aos preceitos da NBR 14.653-2.

Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: Rua Maçarico Turco s/n

Cidade/UF: Arapongas/PR

Terreno: **1.181,76 m²**

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

(10%)

Ref.	Endereço	Área Construção (m²)	Área Terreno (m²)	Fonte de pesquisa	Valor de Venda (R\$)	Fator redutor de negociação	Valor de mercado m² (R\$)
R1	Jardim Paraná	—	353	Anúncio	258.000,00	-25.800,00	657,79
R2	Jardim Santa Alice II	—	335,53	Anúncio	190.000,00	-19.000,00	509,64
R3	Parque Monterrey	—	1.190	Anúncio	300.000,00	-30.000,00	226,89
R4	Jardim Monaco	—	370	Anúncio	120.000,00	-12.000,00	291,89
R5	Condomínio Spazi	—	2.500	Anúncio	250.000,00	-25.000,00	90,00
R6	Jardim Tropical	—	300	Anúncio	120.000,00	-12.000,00	360,00
R7	Jardim Monaco II	—	252	Anúncio	130.000,00	-13.000,00	464,29
R8	Residencial Alto do Vale	—	509,40	Anúncio	160.000,00	-16.000,00	282,69
R9	Jardim Caravalle	—	500	Anúncio	350.000,00	-35.000,00	630,00
R10	Jardim Universitário	—	435	Anúncio	350.000,00	-35.000,00	724,14
R11	Parque Monterrey	—	1.256,25	Anúncio	220.000,00	-22.000,00	157,61
R12	Parque Industrial II	—	2.495,40	Anúncio	623.850,00	-62.385,00	225,00
R13	Jardim Paraná	—	546	Anúncio	287.000,00	-28.700,00	473,08
R14	Residencial Alto do Vale	—	1.000	Anúncio	260.000,00	-26.000,00	234,00
R15	Jardim Paraná	—	311	Anúncio	190.000,00	-19.000,00	549,84
R16	Jardim Santa Alice	—	300	Anúncio	130.000,00	-13.000,00	390,00
						Total:	R\$ 6.266,85
Média do m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 391,68
Será levado em conta a subtração de 40%, referente infraestrutura completa, que consta nos imóveis referenciais, para igualar comercialmente ao imóvel avaliando:							40%
							R\$ 235,01

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 277.725,42





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

O valor estimado e os limites do intervalo de Confiança, considerando as condições atuais, estão listados no quadro abaixo.

IA – 1.181,76 m²	Valor mínimo (m²)	Valor Médio (m²)	Valor Máximo (m²)
Unitário	R\$ 223,26	R\$ 235,01	R\$ 246,76
Total	R\$ 263.839,74	R\$ 277.725,42	R\$ 291.611,08
Amplitude	- 5%	—	+ 5%

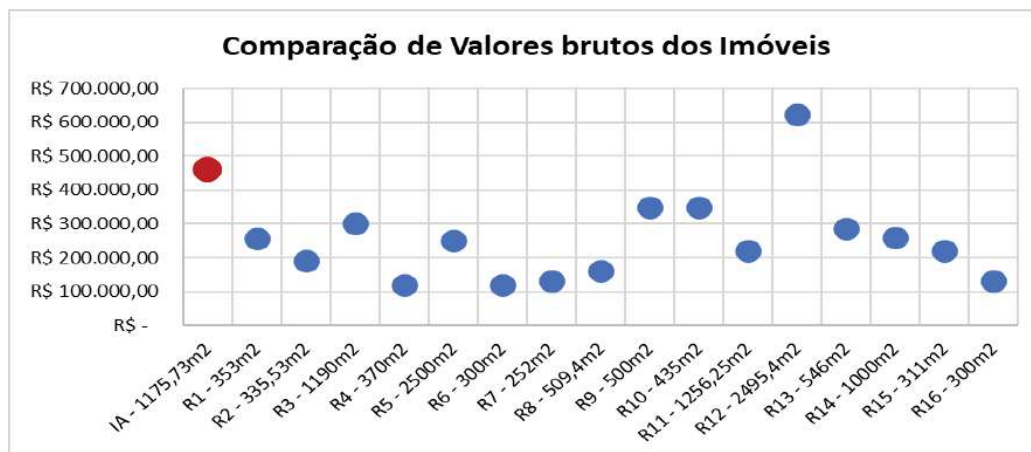
Todos os dados pesquisados são oriundos de ofertas no mercado imobiliário, por isso foi utilizado o campo de arbítrio para reduzir em 10% o valor médio para considerar a elasticidade entre oferta e venda.

15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA e Rs.

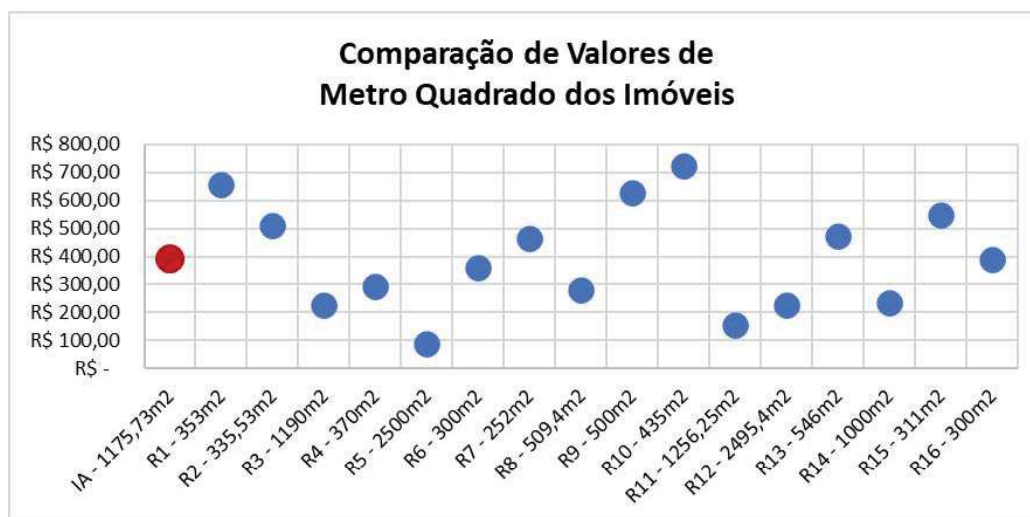
➤ Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo:				Quantidade:	
Total de Variáveis: Dependente				1	
Variáveis utilizadas no modelo: Independentes				3	
Total de dados:				19	
Dados utilizados no modelo:				16	
Distribuição dos Referenciais – Rs - (amostras) – Notação Matemática					
Média:	Mediana:	Moda:	Amplitude:	Variância:	Desvio Padrão:
R\$ 246.178,13	R\$ 235.000,00	R\$ 190.000,00	R\$ 503.850,00	R\$ 16.157.540.989,58	R\$ 127.112,32

15.1 Gráfico:



15.2 Gráfico:



16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portando, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

O conceito de Valor de Mercado, adotado pelas normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial pela NBR 14.653-1, item 3.38 e 3.44.

Cabe neste momento destacar a diferença entre “*valor*” e “*preço*”, onde segundo a citada Norma.

O “**preço**”. Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

O “**valor**”. Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

17. CONCLUSÃO

Diante das pesquisas realizadas sobre imóveis de características e elementos comparáveis, e após a devida aplicação das técnicas de tratamento técnico, ponderação de atributos e homogeneização, foi possível estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Ressalta-se que foram observadas as peculiaridades e oscilações inerentes ao Mercado Imobiliário, as quais diferem das tendências de outros setores econômicos. Por se tratar de um parecer técnico de natureza mercadológica, fundamentado em informações colhidas diretamente junto ao mercado imobiliário, e considerando imóveis de características e localizações socioeconômicas similares, há que se prever um intervalo de confiança de 5% nos valores ora apresentados (-5% a +5%), em razão das flutuações próprias do mercado e dos interesses econômicos dos envolvidos.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: (Valor Arredondado, Máximo 1%)	
➤ Valor Estimado do Imóvel: R\$ 275.000,00 (Duzentos e Setenta e Cinco Mil Reais)	
❖ Limite Inferior (- 5%)	R\$ 261.250,00
❖ Limite Superior (+ 5%)	R\$ 288.750,00

Atenciosamente:

Adimar A. de Lima

Gestor Imobiliário – Perito Avaliador de Imóveis
CRECI nº 23.421-F - 6ª Região (Paraná)
CNAI: 36.496

QR-CODE - Certificador



Arapongas/PR, 19 de Novembro de 2025.





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

18. TABELA DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

INFORMAÇÕES SOBRE O PROJETO

Nome do Solicitante	FUNDO GARANTIDOR DE LIGUEDEZ E RECUPERAÇÃO PATRIMONIAL FGL
Nome do Proprietário	R.J. DE CAMPOS E CIA LTDA
Endereço	RUA MAÇARICO TURCO S/N - PR 444 - KM3
Tipologia	TERRENO
Área de Terreno (m²)	1181,76
Área Construída (m²)	0,00
Data da Vistoria	08/11/2025
Valor de Mercado Adotado	R\$ 275.000,00

DETERMINAÇÃO DO PERCENTUAL DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Velocidade de Vendas (meses)	12 meses
Taxa de Desconto (a.a.)	33,47%
Coefficiente Calculado	0,749

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA CALCULADA

Valor de Mercado Adotado	R\$ 275.000,00
Coefficiente Calculado de Liquidação	0,749
Valor de Liquidação Forçada Calculada	R\$ 206.037,27
Valor de Liquidação Forçada Adotada	R\$ 206.000,00

COMENTÁRIOS

PTAM_ADL-052/2025 - Referente a matrícula nº 21.200 - Lote de Terras sob nº 35/F
Processo: 0001364-55.2017.8.16.0045





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

INFORMAÇÕES SOBRE O PROJETO

Nome do Solicitante	FUNDO GARANTIDOR DE LIGUEDEZ E RECUPERAÇÃO PATRIMONIAL FGL
Nome do Proprietário	R.J. DE CAMPOS E CIA LTDA
Endereço	RUA MAÇARICO TURCO S/N - PR 444 - KM3
Tipologia	TERRENO
Área de Terreno (m²)	1181,76
Área Construída (m²)	0,00
Data da Vistoria	08/11/2025
Valor de Mercado Adotado	R\$ 275.000,00

DETERMINAÇÃO DO PERCENTUAL DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Velocidade de Vendas (meses)	24 meses
Taxa de Desconto (a.a.)	33,47%
Coefficiente Calculado	0,561

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA CALCULADA

Valor de Mercado Adotado	R\$ 275.000,00
Coefficiente Calculado de Liquidação	0,561
Valor de Liquidação Forçada Calculada	R\$ 154.368,56
Valor de Liquidação Forçada Adotada	R\$ 154.000,00

COMENTÁRIOS

PTAM_ADL-052/2025 - Referente a matrícula nº 21.200 - Lote de Terras sob nº 35/F
Processo: 0001364-55.2017.8.16.0045





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

INFORMAÇÕES SOBRE O PROJETO

Nome do Solicitante	FUNDO GARANTIDOR DE LIGUEDEZ E RECUPERAÇÃO PATRIMONIAL FGL
Nome do Proprietário	R.J. DE CAMPOS E CIA LTDA
Endereço	RUA MAÇARICO TURCO S/N - PR 444 - KM3
Tipologia	TERRENO
Área de Terreno (m²)	1181,76
Área Construída (m²)	0,00
Data da Vistoria	08/11/2025
Valor de Mercado Adotado	R\$ 275.000,00

DETERMINAÇÃO DO PERCENTUAL DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Velocidade de Vendas (meses)	36 meses
Taxa de Desconto (a.a.)	33,47%
Coefficiente Calculado	0,421

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA CALCULADA

Valor de Mercado Adotado	R\$ 275.000,00
Coefficiente Calculado de Liquidação	0,421
Valor de Liquidação Forçada Calculada	R\$ 115.657,01
Valor de Liquidação Forçada Adotada	R\$ 116.000,00

COMENTÁRIOS

PTAM_ADL-052/2025 - Referente a matrícula nº 21.200 - Lote de Terras sob nº 35/F
Processo: 0001364-55.2017.8.16.0045





Liquidação Forçada

O que é?

Conforme a NBR 14.653 - Parte 1 trata-se do "**Valor de um bem**, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaco de tempo menor do que o normalmente observado no mercado. Ou seja, é o valor do imóvel quando é necessário vendê-lo em um prazo menor que naturalmente ocorre no mercado imobiliário.

Este **Valor de Liquidação Forçada** é muito utilizado por Instituições Financeiras, onde há uma operação (aquisição de um capital ou imóvel) de longo prazo que o objeto de Garantia é o imóvel.

Normalmente, essas instituições não têm interesse em ficar com um bem imóvel tomado de um cliente inadimplente como forma de quitação do saldo devedor, pois isso representa custo (condomínio, IPTU, manutenções, dentre outros). Assim, são colocados os imóveis a leilão para recuperar financeiramente o valor emprestado e que não foi quitado pelo devedor.

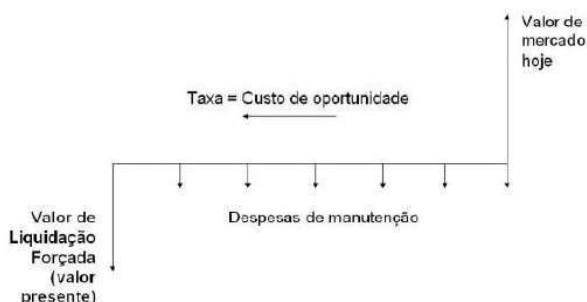
Como Calcular?

Existem várias fórmulas para calcular o Valor de Liquidação iremos abordar 02 (duas), sendo:

1º Cálculo

Para o cálculo teórico deste valor, considera-se o valor de mercado como valor futuro de um fluxo de caixa que tem também os desembolsos de despesas correntes. Por exemplo, no caso de um imóvel, as despesas com segurança, manutenção, energia elétrica, água, condomínio, etc.

Este fluxo, quando trazido a valor presente pela taxa que melhor representa o custo de oportunidade do proprietário, resulta no valor de liquidação forçada.



Despesas Fixas

Valor de Mercado do Imóvel adotado: R\$ 275.000,00

IPTU	0,047% ao mês	ou	R\$ 129,08
Manutenção	0,000% ao mês	ou	R\$ 0,00
Administração	0,100% ao mês	ou	R\$ 275,00
Condomínio	0,000% ao mês	ou	R\$ 0,00
Total	0,147% ao mês	ou	R\$ 404,08
Total	1,778% ao ano	ou	R\$ 4.888,36

Despesas Financeiras

SELIC	15,00% Acumulado		
INPC	4,20% Taxa	1,29%	
INCC-DI	0,30%		
IGPM	0,43%		
CUB-PR	0,21%		
Taxa Real	0,135409982 ao ano	ou	R\$ 37.237,74



PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



Taxa de Risco		
Taxa de Risco	5,000% ao ano ou	R\$ 13.750,00
Custo de Oportunidade		
Taxa de Risco	10,000% ao ano ou	R\$ 27.500,00
Taxa de Desconto a ser Aplicada		
Taxa de Risco	33,471% ao ano	

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

Fórmula de Aplicação

$$Valor de Liquidação Forçada = \frac{Valor de Mercado}{(1 + i)^n}$$

Valor de Mercado	R\$ 275.000,00
i - Taxa de Desconto	33,471%
n - número de meses	12
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 206.037,30
Coefficiente Calculado	0,749

2º Cálculo

Fórmula de Aplicação

$$Valor de Liquidação Forçada = \frac{Valor de Mercado}{(1 + i)^n}$$

Valor de Mercado	R\$ 275.000,00
i - Taxa de Desconto	13,000%
n - número de meses	24
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 215.365,34
Coefficiente Calculado	0,783

Conclusão

Para ambos os cálculos utilizou as mesmas premissas de aplicação no valor de Mercado, entretanto segue as diferenças de cada:

1º Cálculo: Neste cálculo optou-se por justificar a taxa a ser aplicada, a velocidade de venda deve ser definida pelo avaliador conforme o mercado.

2º Cálculo: Neste cálculo optou-se por arbitrar uma taxa de 13% ao ano já praticado em algumas instituições financeiras.

Com a nossa expertise, o 2º cálculo é o mais utilizado levando em consideração uma taxa de desconto de 12% a 14%.

A seguir algumas velocidades de vendas por tipologia, visto que é somente para conhecimento, o profissional deverá consultar no mercado o praticado da região.

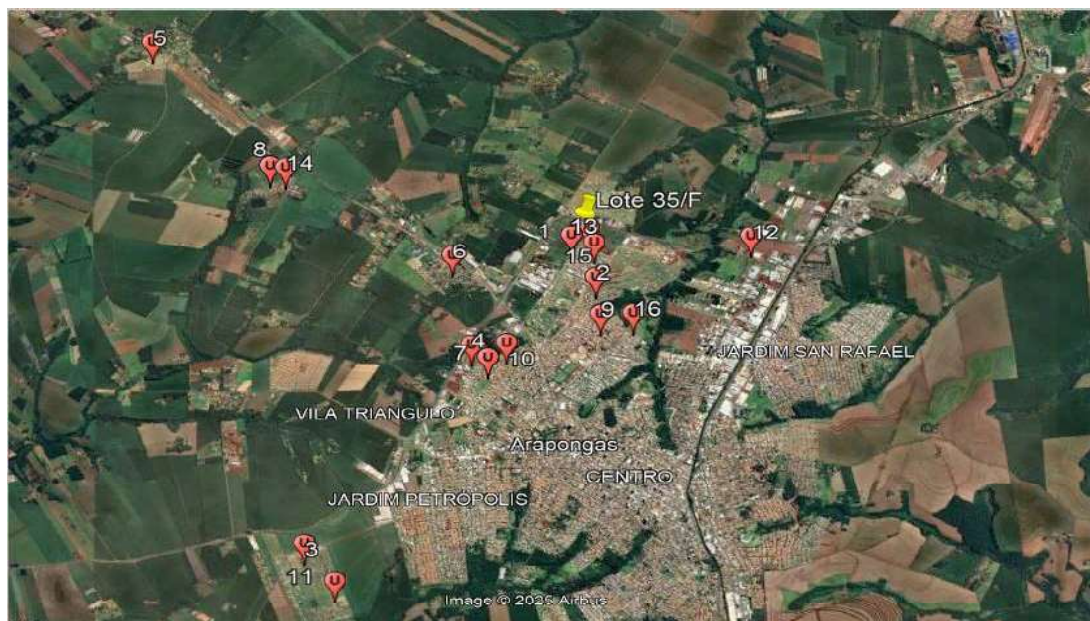
Velocidade de Vendas*	
Apartamento	36 a 48 meses
Casa	36 a 48 meses
Sobrado	36 a 48 meses
Sala Comercial	36 a 60 meses
Loja	36 a 60 meses
Galpão	36 a 72 meses

*A velocidade de vendas depende da quantidade de oferta, demanda, absorção e cenário econômico da região.



19. PESQUISA DE MERCADO – Imóveis Referenciais

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de **16 amostras**, levou-se em consideração as que apresentaram elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, e foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.



▲ - R1 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 258.000,00
- ✓ - Terreno: 353,00 m²
- ✓ - Jardim Paraná - Araçatuba/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Bertoni
- ✓ - ☎ : (43) 3172-3655 - ☎ - 0800-008-3655
- ✓ - Site: www.imobiliariabertoni.com.br
- ✓ - Referência: 22427



▲ - R3 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 300.000,00
- ✓ - Terreno: 1.190,00 m²
- ✓ - Parque Monterrey - Araçatuba/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Bertoni
- ✓ - ☎ : (43) 3172-3655 - ☎ - 0800-008-3655
- ✓ - Site: www.imobiliariabertoni.com.br
- ✓ - Referência: 22289



▲ - R2 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 190.000,00
- ✓ - Terreno: 335,53 m²
- ✓ - Jardim Santa Alice II - Araçatuba/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Bertoni
- ✓ - ☎ : (43) 3172-3655 - ☎ - 0800-008-3655
- ✓ - Site: www.imobiliariabertoni.com.br
- ✓ - Referência: 22314



▲ - R4 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 120.000,00
- ✓ - Terreno: 370,00 m²
- ✓ - Jardim Monaco - Araçatuba/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Bertoni
- ✓ - ☎ : (43) 3172-3655 - ☎ - 0800-008-3655
- ✓ - Site: www.imobiliariabertoni.com.br
- ✓ - Referência: 21986



PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



▲ - R5 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 250.000,00
- ✓ - Terreno: 2.500,00 m²
- ✓ - Condomínio Spazi - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Bertoni
- ✓ - ☎ : (43) 3172-3655 - ☎ - 0800-008-3655
- ✓ - Site: www.imobiliariabertoni.com.br
- ✓ - Referência: 22096



▲ - R6 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 120.000,00
- ✓ - Terreno: 300,00 m²
- ✓ - Jardim Tropical - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Di Coelho
- ✓ - ☎ : (43) 3312-2001 - ☎ - (43) 99925-7673
- ✓ - Site: www.imobdicoelho.com.br
- ✓ - Referência: 910



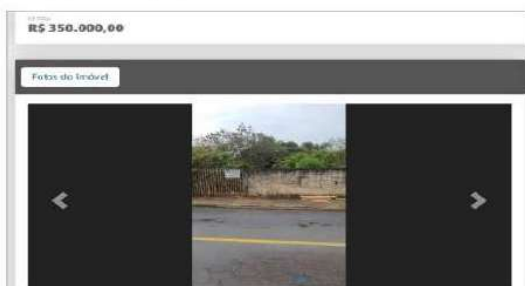
▲ - R7 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 130.000,00
- ✓ - Terreno: 252,00 m²
- ✓ - Jardim Monaco II - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Di Coelho
- ✓ - ☎ : (43) 3312-2001 - ☎ - (43) 99925-7673
- ✓ - Site: www.imobdicoelho.com.br
- ✓ - Referência: 842



▲ - R8 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 160.000,00
- ✓ - Terreno: 509,40 m²
- ✓ - Residencial Alto do Vale - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Di Coelho
- ✓ - ☎ : (43) 3312-2001 - ☎ - (43) 99925-7673
- ✓ - Site: www.imobdicoelho.com.br
- ✓ - Referência: 829



▲ - R9 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 350.000,00
- ✓ - Terreno: 500,00 m²
- ✓ - Jardim Caravelle - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Ample
- ✓ - ☎ : (43) 3252-6881 - ☎ - (43) 98808-0960
- ✓ - Site: www.ampleimobiliaria.com.br
- ✓ - Referência: 3637



▲ - R10 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 350.000,00
- ✓ - Terreno: 435,00 m²
- ✓ - Jardim Universitário - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Ample
- ✓ - ☎ : (43) 3252-6881 - ☎ - (43) 98808-0960
- ✓ - Site: www.ampleimobiliaria.com.br
- ✓ - Referência: 4131





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



▲ - R11 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 220.000,00
- ✓ - Terreno: 1.256,25 m²
- ✓ - Parque Monterrey - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Renato
- ✓ - ☎ : (43) 3252-0484 - ☎ - (43) 98809-6688
- ✓ - Site: www.renatoimoveis.com.br
- ✓ - Referência: 6827



▲ - R12 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 623.850,00
- ✓ - Terreno: 2.495,40 m²
- ✓ - Parque Industrial II - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Linham
- ✓ - ☎ : (43) 99125-5510 - ☎ - (43) 99976-0306
- ✓ - Site: www.imobiliarlinham.com.br
- ✓ - Referência: 3478



▲ - R13 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 287.000,00
- ✓ - Terreno: 546,00 m²
- ✓ - Jardim Paraná - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Linham
- ✓ - ☎ : (43) 99125-5510 - ☎ - (43) 99976-0306
- ✓ - Site: www.imobiliarlinham.com.br
- ✓ - Referência: 3667



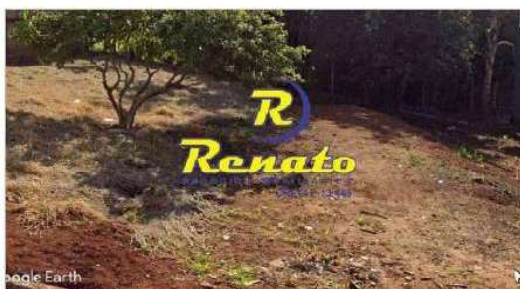
▲ - R14 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 260.000,00
- ✓ - Terreno: 1.000 m²
- ✓ - Residencial Alto do Vale - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Linham
- ✓ - ☎ : (43) 99125-5510 - ☎ - (43) 99976-0306
- ✓ - Site: www.imobiliarlinham.com.br
- ✓ - Referência: 3718



▲ - R15 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 190.000,00
- ✓ - Terreno: 311,00 m²
- ✓ - Jardim Paraná - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Solara
- ✓ - ☎ : (43) 3312-3002 - ☎ - (43) 99861-3647
- ✓ - Site: www.imobiliariasolara.com.br
- ✓ - Referência: 1140



▲ - R16 - IMÓVEL REFERENCIAL - ▲

- ✓ - Valor Anunciado: R\$ 130.000,00
- ✓ - Terreno: 300,00 m²
- ✓ - Jardim Santa Alice - Arapongas/PR
- ✓ - Vendido por: Imobiliária Renato
- ✓ - ☎ : (43) 3252-0484 - ☎ - (43) 98809-6688
- ✓ - Site: www.renatoimoveis.com.br
- ✓ - Referência: 6202





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

20. Matrícula - IA



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Arapongas - Paraná

Matrícula nº **21.200**
24 de novembro de 2003

Ficha nº 01

IMÓVEL: Lote de Terras sob nº 35/F, situado na Gleba Patrimônio Arapongas, nesta Cidade e Comarca de Arapongas, com área de 1.181,76 m², com as seguintes divisas e confrontações: "Pela frente com a Rua Maçarico Turco, no rumo NW 70°53' SE, medindo 37,62 metros; pelo lado direito, com o lote nº 35/F-A, no rumo SW 29°28'NE, medindo 31,88 metros; pelo lado esquerdo, com o lote nº 35/F-2, no rumo SW 29°28'NE, medindo 31,88 metros; e finalmente aos fundos, com partes dos lotes nºs. 35/F-1, e 35/F-1-A, no rumo NW 70°53' SE, medindo 37,73 metros. Matrícula Anterior nº 21.055, deste Ofício.

PROPRIETÁRIOS: MARIA DE AGUIAR, brasileira, divorciada, do lar, portadora da CI nº 4.695.586-2-PR e do CPF/MF nº 671.120.649-53, residente e domiciliada na Avenida Maracanã, 1027, na Cidade de ARAPONGAS-PR., JONAS GONCALVES DE AGUIAR, industrial, portador da CI nº 481.340-PR e do CPF/MF nº 658.501.739-00, casado pelo regime de Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6515/77, com MARCINETE LIMA DE AGUIAR, do lar, portadora da CI nº 3.819.525-5-PR e do CPF/MF nº 452.429.339-68, brasileiros, residentes e domiciliados na Cidade de Arapongas-PR., AFONSO GONCALVES DE AGUIAR, industrial, portador da CI nº 2.025.820-PR e do CPF/MF nº 323.292.709-25, casado pelo regime de Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6515/77 com MARIA ALICE DIAS DE AGUIAR, do lar, portadora da CI nº 4.636.144-0-PR e do CPF/MF nº 363.461.369-68, brasileiros, residentes e domiciliados na Cidade de Arapongas-PR., JOSÉ GONCALVES DE AGUIAR, brasileiro, separado judicialmente, do comércio, portador da CI nº 1.341.975-2-PR e do CPF/MF nº 237.823.409-06, residente e domiciliado na Cidade de Arapongas-PR., ANA MARIA DE AGUIAR STECCA, do lar, portadora da CI nº 5.228.763-4 e do CPF/MF nº 935.232.899-04, casada pelo regime de Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei 6515/77, conforme Pacto Antenupcial lavrado no 3º tabelião de Londrina-PR, no livro 215-N, às fls.059, e registrado sob nº 6272 neste Ofício, com LUIZ LOURENÇO STECCA, militar aposentado, portador da CI nº 1.061.701-4-PR e do CPF/MF nº 235.139.509-34, brasileiros, residentes e domiciliados na Cidade de Londrina-PR., JORGE GONCALVES DE AGUIAR, brasileiro, solteiro, portador da CI nº 1.824.870-PR e do CPF/MF nº 878.419.169-49, residente e domiciliado na Cidade de Arapongas-PR., interdito,

Continuação Ficha 01

conforme Certidão do Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, extraído dos Autos nº.218/90, datada de 24/07/2002., BENEDITO GONCALVES DE AGUIAR, do comércio, portador da CI nº 1.407.234-PR e do CPF/MF nº 413.953.019-72, casado pelo regime de comunhão de bens anteriormente a Lei 6515/77 com ESTHER BERBERT DE AGUIAR, do lar, portadora da Carteira Profissional nº 66066, Série 0003-PR, filha de Frontino Eduardo Berbert e Maria Berbert, nascida aos 05/11/1950, em Arapongas-PR e inscrita no CPF/MF nº 053.687.469-70, brasileiros, residentes e domiciliados na Cidade de Arapongas-PR., SEBASTIÃO GONCALVES DE AGUIAR, ferramenteiro, portador da CI nº 8.342.925-PR e do CPF/MF nº 577.456.848-20, casado pelo regime de Comunhão Universal de Bens anteriormente a Lei 6515/77 com MARLENE OLINDA JUAMPAULO DE AGUIAR, costureira, portadora da CI nº 8.224.686-SP e do CPF/MF nº 222.864.748-78, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Professora Acássio Vasconcelos Camargo, 507, na Cidade de Itu-SP. Dou fe!

R-1 - 21.200 - Protocolo nº 59.639- Por Escritura Pública de Divisão Amigável Com Extinção de Condomínio, lavrada no 2º Tabelionato desta cidade e Comarca, às fls. 109, do Livro 136/N, datada de 19/11/2003, o imóvel objeto da matrícula retro, ficou pertencendo a SEBASTIÃO GONCALVES DE AGUIAR e sua mulher MARLENE OLINDA JUAMPAULO DE AGUIAR, já qualificados, pelo valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Que os outorgados dispensam a apresentação da Certidão Negativa da Prefeitura Municipal de conformidade com o parágrafo 2º, Inciso V, do artigo 1º do Decreto nº 93.240 de 09.09.86, assumindo toda e qualquer responsabilidade pela omissão. Deixa de apresentar o FUNREJUS conforme a Lei nº 42.604, de 02/07/1999. Custas: 1260,00VRC = R\$-132,30. O referido é verdade e dou fe. Arapongas, 24 de novembro de 2003.

R-2 - 21.200 - Protocolo nº 62.077- Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada na 2ª Tabelião desta cidade e Comarca, às fls. 194, do Livro 138/N, datada de 08/10/2004, os proprietários do imóvel objeto da matrícula retro SEBASTIÃO GONCALVES DE AGUIAR e sua mulher MARLENE OLINDA JUAMPAULO DE AGUIAR, já qualificados, venderam o mesmo a RJ DE CAMPOS & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Rodovia PR.444 - Km.03 - Contorno Norte, na Cidade de Arapongas-PR e inscrita no CGC/MF nº 79.124.459/0002-38, pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). GR/ITBI nº 1026/2004, no valor de R\$ 400,00, em data de 08.10.2004. Certidão Negativa nº 1716/2004, datada de 07/10/2004, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade. FUNREJUS no valor de R\$ 40,00. Custas: 4312,00VRC = R\$-452,76. O referido é verdade e dou fe. Arapongas, 15 de outubro de 2004.





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

21. QUESITOS

1. Qual a descrição detalhada de cada imóvel (localização, dimensões, confrontações e estado de conservação)?

Resposta: Página nº 6, 7 e 8. “Vistoria”

2. Quais são as características do terreno (topografia, dimensões, confrontações, padrão regional, situação de ocupação de aproveitamento), e de que forma tais aspectos influenciam no valor de mercado do imóvel?

Resposta: Página nº 6, 7 e 8. Aspectos que influenciam descritos na página nº 12 “infraestrutura”

3. Existem Benfeitorias nos imóveis (muros, calçadas, cercas, pavimentação, instalações ou outras construções)? Em caso afirmativo, descrevê-las e indicar se agregam valor ao imóvel.

Resposta: Página nº 6, 7 e 8. Relatório fotográfico pg. nº 9, 10

4. Constatou-se a situação de uso ou ocupação dos imóveis? Em caso afirmativo, especificar a natureza da ocupação e seu impacto na valoração.

Resposta: o lote encontra-se vazio, com apenas vegetação e entulhos no local, conforme relatório página nº 10.

5. Quais são as condições de infraestrutura disponíveis (rede de água, energia elétrica, esgoto, iluminação pública, vias de acesso, coleta de lixo) e qual a influência delas no valor?

Resposta: não consta infraestrutura no local, foi subtraído do valor alcançado da média do metro quadrado “40%” referente a infraestrutura.

6. Qual o valor médio de mercado do metro quadrado na região, com base em transações ou ofertas recentes de imóveis semelhantes?

Resposta: Página nº 12.

7. Houve distinção de valor entre os dois imóveis avaliados (matrículas nº 21.200 e nº 21.204), em razão da diferença de metragem ou de características específicas?

Resposta: Não, comercialmente são iguais, a diferença de metragem é 6,03 m².

8. Existem fatores de depreciação ou valorização relevantes (como distância do centro, padrão construtivo do entorno, liquidez da região)?



Resposta: sim, depreciação “falta infraestrutura” – valorização “o imóvel encontra-se em área desenvolvida e valorizada”.

9. É possível estimar o valor em cenários de venda justa (liquidação em prazo razoável) e de venda forçada (hasta pública), com indicação das respectivas variações percentuais?

Resposta: sim, conforme planilha de liquidação forçada, página nº 16, 17 e 18.

10. Qual o valor final atribuído a cada imóvel, considerando o mercado local atual, com indicação dos critérios utilizados para a conclusão?

Resposta: Página nº 15. “conclusão”





22. ANEXOS

22.1. Fórmula Matemática Utilizada

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimados que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações. Nessa linha de raciocínio foi trabalhado com fórmula matemática simples, nesse Laudo Pericial.

❖ Fórmula Matemática Simples Utilizada

-10% fator depreciação = valor real

Soma dos Rs ÷ número de Rs = média

$$\text{Média } X m^2 (IA) = \text{valor } (IA)$$

22.2. Vistoria

A vistoria é atividade essencial do processo avaliatório e deverá ser realizada pelo avaliador/perito com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando na busca de informações essenciais para a elaboração do laudo de avaliação do imóvel. Convém registrar no ato da vistoria, através de uma ficha de vistoria/checklist previamente elaborada, as características físicas e de utilização do imóvel, além de uma investigação no entorno e região a qual o imóvel se encontra inserido.

De acordo com NBR 14.653-1:2019, o objetivo da vistoria é “conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados”.

Além da caracterização do imóvel, é imprescindível a busca por informações relevantes relativas à região onde está inserido o imóvel, suas condições de infraestrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários, usos predominantes, vocações, topografias, solo, acessos, polos valorizantes e/ou desvalorizantes.

“Recomenda-se uma postura investigativa do avaliador/perito sempre buscando durante a vistoria sinais e indícios de explicação dos preços.”

Livro: (Jefferson Marinho – Avaliação de imóveis Urbanos)





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

❖ **ABNT 14653-3 (8.1 Método comparativo direto de dados de mercado)**

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informações, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados.

O MCDDM identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Os dados de mercado foram submetidos à modelagem de dados com a utilização da Regressão Linear Múltipla e validação dos resultados, adotou-se a comparação com dados de mercado de mesma tipologia e assemelhados ao imóvel avaliando, considerando a párea e distância ao polo valorizante.

❖ **Encerramento**

Agradecendo a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocamos à inteira disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Declaro ainda não ter interesse próprio, presente ou futuro, ou de familiares, não havendo qualquer tipo de vantagem sobre o resultado final do trabalho apresentado.





PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: ADIMAR ADECIO DE LIMA

Identidade: RG 6.994.409-4 SESP - PR

CPF: 022.466.039-00

Nacionalidade: Brasileiro

Estado Civil: Casado

➤ **CONTATO PROFISSIONAL:**

e-mail: adimardelima@creci.org.br ou adimardelimasus@gmail.com

Tel. Fixo: (43) 3276-1306

Tel. Celular: (43) 99102-2739 (WhatsApp)

Endereço Domiciliar: Azulão da Mata, 132 – Jardim São Carlos

CEP:86740-240 – Arapongas/PR.

➤ **FORMAÇÃO:**

- Corretor de imóveis: CRECI/PR – 23.421-F
- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários: CNAI – 36.496
- Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários, formado pela UNICESUMAR - mar/2013.
- Pós-Graduação em MBA em Negócios e Empreendimentos Imobiliários, formado pela UNICESUMAR – dez/2015.
- Curso de Perito Avaliador Judicial – UNIMOVEIS/RS – Certificado Set/21
- Curso de Perito Avaliador Judicial – CRECI/SP – Certificado Jan/22
- Curso de Inferência Estatística – CRECI/SP – Certificado Fev/22
- Curso de Método Evolutivo – IEA e Escola do Avaliador
- Curso de Avaliação por Tratamento por Fatores – IEA e Escola do Avaliador
- Curso de Método Involutivo – IEA e Escola do Avaliador

➤ **ÁREAS DE ATUAÇÃO:**

IMÓVEIS URBANOS

Casas – Apartamentos – Conjuntos – Lojas – Prédios – Armazéns – Áreas – Terrenos
– Lotes – Servidões.

IMÓVEIS RURAIS

Fazendas – Sítios – Chácaras

