

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Avaliação Espaço em Empreendimento Comercial Sala 206 C

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: PJV9F MCJQF 5KEWN JA8WU



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Índice

Objeto do Parecer.....	03
Interessado.....	03
Da Propriedade.....	03
Da Competência de Avaliar.....	04
Vistoria.....	04
Metodologia.....	05
Princípios e Ressalvas.....	05
Imóvel e suas Características.....	07
Informações para o cálculo do valor venal Empreendimento Comercial Sala 206	11
Análise das Amostras de Imóveis.....	11
Valor venal do m ² do Imóvel Avaliando.....	19
Análise da Valorização e Desvalorização dos Itens Avaliados.....	20
Avaliação do valor venal do Espaço em Empreendimento Comercial Sala 206	21
Resposta aos Quesitos.....	23
Conclusão.....	26
Anexos.....	27



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Objeto do Parecer

Este **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**, apresenta a exposição metódica dos fatos encontrados, principalmente fazendo a análise dos aspectos valorizantes ou desvalorizantes do imóvel com o intuito de estabelecer o **valor de venda** do imóvel localizado na **Avenida República Argentina, 1336 na Vila Izabel em Curitiba PR, Sala 206 e 1 Vaga de Garagem, sem mobília**, espaço no Empreendimento Comercial INSPIRA Business, contendo **83,2853m²** de área global, estabelecido na Matrícula nº 106.245 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba PR.

Interessado

A avaliação do valor venal do imóvel, foi solicitado nos Autos da Ação nº **0039890-82.2024.8.16.0001**, da Vara de Precatórias Cíveis de Curitiba PR, em que é Deprecante(s): **IVANILDO MARQUES** e **RICARDO ROMERA** e Deprecado(s): **10 ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** e **RIESGO CONSULTORIA E CORRETORA DE SEGUROS LTDA**.

Da Propriedade

O imóvel em apreço situado na **Avenida República Argentina, nº 1336 no bairro de Vila Izabel em Curitiba PR, Sala 206**, espaço no Empreendimento Comercial INSPIRA Business, contendo **83,2853m²** de área global, estabelecido na Matrícula nº 106.245 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba PR, consta na averbação nº R-10 desta matrícula que **GUARENAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** vendeu o imóvel para **10 ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrita no **CNPJ/MF sob nº 17.915.676/0001-08**, conforme matrícula completa no anexo e no trecho da matrícula a seguir, averbado em 30/04/2018.

Trecho das Matrículas sobre a Propriedade

R-10-106.245 - PROT. 518.070 de 30/04/2018 - **COMPRA E VENDA** - Conforme certidão emitida em 17/05/2018, da escritura pública de compra e venda, lavrada em 19/04/2018 no 10º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR, às folhas 012/016 do livro 1020-N, **GUARENAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada anteriormente, representada por Marlos Rebechi, inscrito no CPF/MF sob nº 871.111.529-72, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula para **10 ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.915.676/0001-08, com sede na Rua Tenente Francisco Ferreira de Souza, nº 1064, conjunto 01, Curitiba/PR, representada por Leandro Pereira, inscrito no CPF/MF sob nº 017.032.549-02 e Michelle Bonet Pereira, inscrita no CPF/MF sob nº 024.569.729-29, pela importância de **R\$339.673,85** (trezentos e trinta e nove mil e seiscentos e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos), cujo valor total a vendedora deu plena, geral e irrevogável quitação, **sem condições**. Consta na escritura em nome da vendedora a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União abrangendo inclusive as contribuições sociais, previstas nas alíneas 'a'a'd' do parágrafo único do artigo 11 da Lei 8.212/1.991, sob código de controle: fa41.fc14.4150.5430 emitida às 14:30:05 horas do dia 08/11/2017, válida até 07/05/2018, conforme art. 552, § 1º, do Código Continua na folha 3



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Da Competência de Avaliar

O presente trabalho obedece ao exposto nas determinações contidas na Resolução COFECI N° 1.066/2007, publicada no Diário Oficial da União em 29 de novembro de 2.007, que “*Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e dá outras providências*”, e ainda, considerando a necessidade de estar atrelado à Norma Técnica NBR nº 14.653.

O Subscritor deste documento é inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado do Paraná - **CRECI/PR** sob número **36.175**, 6ª Região, e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - **CNAI** sob o número **33.279**, com certificação em Avaliação de Imóveis, o que lhe confere comprovada especialização para a emissão do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o **PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, Decorre da Lei 6.530/1978 Artigo 3º, Consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) Emitiu o Acórdão N° 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do COFEA – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em face ao COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, confirmando a competência da figura do CORRETOR DE IMÓVEIS em AVALIAR IMÓVEIS.

Desta Forma, o **Corretor de Imóveis** está legalmente habilitado a elaborar pareceres técnicos, nas esferas Judiciais e Extra Judiciais, para fins de VALORES de IMÓVEIS que estejam inseridos em processos de Comercialização, Compras, Vendas ou Locações.

Também, na qualidade de **Tecnólogo da Construção Civil**, iniciados na graduação antes de 1986, conforme atribuição estabelecida na RESOLUÇÃO N° 218, DE 29 JUNHO 1973, que dispõe sobre o exercício profissional dos Tecnólogos, este Profissional tem atribuição para proceder a execução e fiscalização de obra e serviço técnico e produção técnica especializada, conforme Certidão de Regularidade do **CREA PR 23.655D**, diplomação em **11/02/1990**.

Vistoria

Para início dos trabalhos de avaliação foi feita uma vistoria no imóvel no dia **20/05/2025 as 14h**, especificamente no interior do Empreendimento e do Imóvel, com a presença da Sra. Sabrina, representante do Proprietário.



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Metodologia

Na presente avaliação optou-se pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**, descrito no item 8.2.1 da NBR 14.653, Parte 1 – Conceitos Gerais, como sendo o *Método que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

Também, a norma **14.653, parte 1, na seção 7.3.2**, determina que a **vistoria** deva ser efetuada pelo avaliador com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado e consequente condições para a orientação da coleta de dados.

No prosseguimento da avaliação, sabidamente por não existir imóveis de amostras na quantidade suficiente e “idênticas”, conforme estabelecido na norma **14.653, no item 3.24**, a metodologia orienta a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, assim, deverão ser localizados imóveis “parecidos” e para deixá-los “tecnicamente iguais”, aplicando o comparativo de fatores que valorizam ou que desvalorizam, demonstrados na **Homogeneização dos Dados das Amostras comparando com Imóvel Avaliando.**

Princípios e Ressalvas

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

1. Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados nos meses de maio e junho/2025;
2. Para elaboração deste laudo, o Avaliador utilizou informações obtidas nas ofertas apresentadas na região do imóvel avaliando;
3. Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor;
4. Utilizamos os métodos mais recomendáveis, considerando as imperfeições e a homogeneização adequada;
5. O universo da pesquisa e o imóvel avaliando foi inspecionado pessoalmente pelo Avaliador signatária;
6. As avaliações, bem como todas as conclusões exaradas, são de responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;
7. Os honorários do Avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, às conclusões da presente avaliação;



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

8. O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido nas Normas da ABNT, 14.653 nos seus segmentos 01 e 02.
9. O Avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação a matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
10. Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os documentos:
 - ✓ **Cópia da Matrícula do imóvel nº 106.245 do Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba PR;**
 - ✓ **Guia Amarela Geral do Empreendimento, emitida no site da Prefeitura Municipal de Curitiba por meio da Indicação Fiscal nº 43.046.035;**
 - ✓ **Mapa Cadastral Geral do Empreendimento, também emitido no site da Prefeitura Municipal de Curitiba por meio da Indicação Fiscal nº 43.046.035;**
11. O presente trabalho está também em conformidade ao estabelecido na Resolução COFECI N° 1.066/2007, que estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

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: PJV9F MCJQF 5KEWN JA8WU



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Imóvel e suas Características

O imóvel em apreço está situado na **Avenida República Argentina, número 1336 no bairro de Vila Izabel em Curitiba PR, Sala 206 e 1 Vaga de Garagem**, espaço no 2º pavimento do Empreendimento Comercial INSPIRA Business, contendo **83,2853m² de área global**, estabelecido na Matrícula nº 106.245 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba PR com as seguintes características:

Fração ideal no solo de 0,002854469, que corresponde ao **Escritório 206**, do tipo "C", que localiza no **2º pavimento** do "CONDOMÍNIO INSPIRA BUSINESS, situado na Avenida República Argentina, nº 1336, nesta Capital, tem a área privativa total coberta construída de **utilização exclusiva de 40,7100m²**, área de uso comum total de 44,3665m², sendo **19,2453m² de área comum coberta**, 1,7512m² de área comum descoberta e **23,3300m² de área de uso comum coberta de garagem** correspondente ao uso de 01 (uma) vaga de veículo na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a **área correspondente construída ou global de 83,2853m²**, fração ideal do solo de 0,002854469, quota do terreno de 7,3901m² e área equivalente total da unidade de 73,148m².

Conforme dados constantes no Mapa Cadastral e Guia Amarela, o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba com **Indicação Fiscal Global nº 43.046.035.007-0**, item averbado na matrícula **AV-8**, e a Unidade consta cadastrada na Secretaria Municipal de Finanças com nº 0006, para uso Comercial, com área total de 83,28m².

AV-8-106.245 - Prot. 518.070 de 30/04/2018 - **INDICAÇÃO FISCAL** - Conforme declaração de quitação de ITBI, arquivada sob nº 518.070, averba-se para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado sob a **Indicação Fiscal nº 43.046.035.007-0**. Funrejus: R\$15,20. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 29 de maio de 2018. *Jorge Luis Moran* - Titular. Custas: R\$60,80 = 315 VRC. (rs/mh)

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE			
Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
28.0.0048.0214.00-2	-	43.046.035	202743/2025
Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças			
Espécie: Condomínio Vertical	Área do Terreno: 2.588,95 m ²	Área Total Construída: 28.430,79 m ²	Qtde. de Sublotes: 379
Dados dos Sublotes			
Sublote	Utilização	Área Construída	
0000	Comercial	170,39 m ²	
0001	Comercial	159,68 m ²	
0002	Comercial	134,93 m ²	
0003	Comercial	47,62 m ²	
0004	Comercial	83,28 m ²	
0005	Comercial	83,28 m ²	
0006	Comercial	83,28 m ²	
0007	Comercial	83,28 m ²	
0008	Comercial	186,77 m ²	
0009	Comercial	186,77 m ²	

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

A **Unidade 206** está posicionada no 2º pavimento conforme planta a seguir.



A construção do Empreendimento de acordo com a averbação na matrícula AV-3 foi concluída em fevereiro de 2017, possui 8 anos, possui excelente aparato de espaço de convivência como:

- ✓ Recepção com catracas de acesso pessoal;
- ✓ Auditório Grande;
- ✓ Refeitório;
- ✓ Academia;
- ✓ Diversas Salas de Reuniões Corporativas;
- ✓ Estacionamento para visitantes;
- ✓ Áreas de Apoio.

O Espaço Comercial denominado Sala 206 está atualmente interligado com outras Unidades adjacentes e individualmente possui:

- ✓ Espaço Comercial;
- ✓ 1 Banheiro;
- ✓ 1 Copa;
- ✓ 1 Sacada Técnica;
- ✓ 1 Vaga de Garagem.

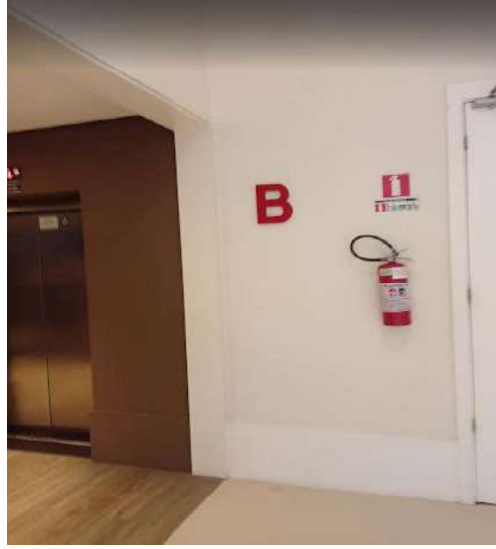


Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

O padrão de acabamento foi verificado na vistoria como: modernidade acentuada, com esquadrias de alumínio gold, vidro de 8mm, porcelanato de 1m nos pisos, forro rebaixado com drywall, banheiro normal, revestimento textura pressurizada com porcelanato fachada, conforme **imagens (fotos) a seguir**.



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com



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: PJV9F MCJQF 5KEWN JA8WU



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Informações para o cálculo do valor venal do Espaço em Empreendimento Comercial Sala 206

Tomando por base a recomendação da norma, analisamos a região e localizamos imóveis parecidos, semelhantes em termos de tamanho e características, sem mobília, e constatamos que:

- ✓ Existe número razoável de outros imóveis na região em processo de oferta, localizados na Avenida República Argentina e ruas adjacentes no bairro da Vila Izabel, possibilitando dessa forma a comparação do imóvel ora analisado com os demais nas proximidades;
- ✓ Possuímos informações do valor praticado desses imóveis em oferta;
- ✓ Os imóveis em oferta, ressalvadas a peculiaridade de cada um, são “semelhantes” ao avaliando na questão de tamanho e região;
- ✓ A partir destas constatações, verificamos a possibilidade de aplicação do método comparativo de dados de mercado para avaliação do imóvel;
- ✓ Homogeneizamos os dados dos imóveis comparando os fatores com o imóvel avaliando e saneamos os valores utilizando o critério “Chauvenet”, concluindo que as amostras estão coerentes com o imóvel avaliando.

Análise das Amostras de Imóveis

Sabemos que não existem imóveis idênticos, mas hipoteticamente parecidos, com possibilidade de compararmos algumas características para deixá-los idênticos com a aplicação do método comparativo de fatores.

Se, na comparação o imóvel da amostra for melhor que o avaliando, então, como consequência pioramos o valor da amostra no quesito comparado para torná-lo idêntico.

Assim, tomando por base as considerações relacionadas, analisamos as informações das amostras de imóveis estabelecidos em Empreendimentos Comerciais, sem mobília, padronizado área global para análise, comparamos com o imóvel avaliando em relação aos seguintes fatores apresentados resumidamente a seguir e de forma completa no anexo:



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

- ✓ **Fator Padrão de Acabamento:** se máxima modernidade, modernidade acentuada, modernidade moderada, modernidade mediana, modernidade desatualizada ou obsoleto, graduações com detalhes na ficha dos imóveis, comparando com o padrão de acabamento das amostras com imóvel avaliando;
- ✓ **Fator Estado de Conservação:** se novo, excelente, ótimo, bom, médio e ruim, comparando o estado de conservação das amostras com o imóvel avaliando;
- ✓ **Fator Espaço de Convivência:** se excelente aparato de convivência (recepção, auditório, restaurante, refeitório, salas de reuniões corporativas, áreas de apoio), ótimo, bom, simples, ruim ou não possui, comparando a tipologia das amostras com o imóvel avaliando;
- ✓ **Fator Garagem:** se possui vagas de estacionamento, quantas vagas, ou não possui, comparando a tipologia das amostras com o imóvel avaliando;
- ✓ **Fator Banheiro:** se possui banheiro, quantos banheiros, ou não possui, comparando a tipologia das amostras com o imóvel avaliando;
- ✓ **Fator Segurança:** se possui porteio 24 horas e manobrista, porteio 24 horas, porteiro em horário parcial, portaria eletrônica com câmera e sem segurança, comparando a segurança das amostras com o imóvel avaliando;
- ✓ **Fator Acessibilidade:** se possui máxima acessibilidade (com elevadores, plataforma, portas especiais, banheiros especiais e rampas), acentuada, moderada, mediana ou baixa acessibilidade, comparando a segurança das amostras com o imóvel avaliando;
- ✓ **Fator Posição Solar e Andar:** se andar baixo, andar alto, qual a face solar, comparando com o tempo de construção do imóvel avaliando;
- ✓ **Fator Tempo de Construção:** quanto tempo de construção possui a amostra, comparando com o tempo de construção do imóvel avaliando;
- ✓ **Fator Fonte da Informação;** se a fonte é uma oferta ou se é um valor de venda efetivada.

Para cada fator foi comparado os aspectos que valorizam ou que desvalorizam o imóvel avaliando com as amostras, gerando os resultados do metro quadrado original e após homogeneizado, e finalmente aplicado o método “chauenet” para saneamento da média, conforme cálculos informados com detalhe no anexo da avaliação e **resumo das fichas dos imóveis a seguir, comparativo com Sala 206.**



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Resumo da Ficha dos Imóveis Analisados

1	Imóvel	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-fla-izabel-curitiba-3004163586.html
	Endereço	Rua Professor Guido Straube, 75 Vila Izabel Curitiba PR (Empreendimento Creatif)
	Distância do Avaliando (m)	
	Contato	ReMax
	Valor R\$	716.000,00
	Área Espaço Comercial (m²)	52,00
	Área Vagas (m²)	12,50
	Área Comum m²	46,50
	Área Global m²	111,00
	Vlr.m²	6.450,45
	Condomínio R\$	587,00
	Padrão Acab.	Modernidade Acentuada (Esquadrias Alumínio Gold, Vidro 8mm, Porcelanato 1m nos pisos, Forro rebaixado com draywall, Banheiros Especiais, Revestimento Textura pressurizada com porcelanato fachada)
	Est.Cons.	Novo
	Espaço de Convivência	Ótimo Aparato de Convivência (Recepção, Auditório Médio, Diversas Salas de Reuniões Corporativas, Áreas de Apoio)
	Garagem	1 Vaga
	Banheiros	1 Banheiro
	Segurança	Porteiro 24 horas e Catracas
Acessib	Acessibilidade Acentuada (Elevador, Portas, Banheiros Espec)	
Tempo Construção	2 anos	
Posição Imóvel no Empreendimento	8º andar, face norte (frente)	
Fonte da Informação	Oferta	
Valor m² após homogeneizado R\$	4.255,36	

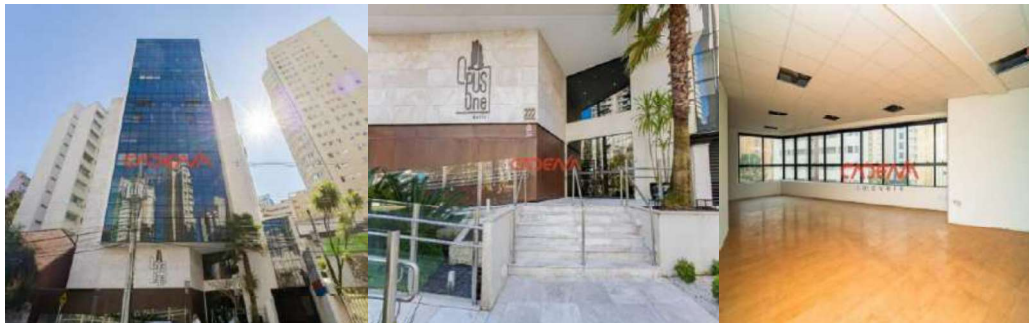


2	Imóvel	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-venda-bairro-agua-verde-curitiba-2983138518.html
	Endereço	Avenida República Argentina, 1505 Água Verde Curitiba PR (Empreendimento Union)
	Distância do Avaliando (m)	
	Contato	Resende Imóveis
	Valor R\$	1.290.000,00
	Área Espaço Comercial (m²)	82,00
	Área Vagas (m²)	12,50
	Área Comum m²	53,50
	Área Global m²	148,00
	Vlr.m²	8.716,22
	Condomínio R\$	751,00
	Padrão Acab.	Modernidade Acentuada (Esquadrias Alumínio Gold, Vidro 8mm, Porcelanato 1m nos pisos, Forro rebaixado com draywall, Banheiros Especiais, Revestimento Textura pressurizada com porcelanato fachada)
	Est.Cons.	Novo
	Espaço de Convivência	Excelente Aparato de Convivência (Recepção, Auditório Grande, Restaurante, Refeitório, Diversas Salas de Reuniões Corporativas, Áreas de Apoio)
	Garagem	1 Vaga
	Banheiros	2 Banheiros
	Segurança	Porteiro 24 horas, Manobrista 24 horas e Catracas
Acessib	Máxima Acessibilidade (Diversos Elevadores, Plataforma, Portas, Banheiros Especiais para Clientes)	
Tempo Construção	3 anos	
Posição Imóvel no Empreendimento	3º andar, face oeste (frente)	
Fonte da Informação	Oferta	
Valor m² após homogeneizado R\$	6.443,23	



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
 Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

5	Imóvel	https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/sala-com-4-vagas-a-venda-no-agua-verde-3006005100.html
	Endereço	Rua Acyr Guimarães, 222 Água Verde Curitiba PR (Empreendimento Opus One)
	Distância do Avaliando (m)	
	Contato	Cadena Imóveis
	Valor R\$	2.850.000,00
	Área Espaço Comercial (m²)	261,00
	Área Vagas (m²)	39,00
	Área Comum m²	0,00
	Área Global m²	300,00
	Vlr.m²	9.500,00
	Condominio R\$	3.600,00
	Padrão Acab.	Modernidade Moderada (Esquadrias Alumínio Gold, Vidro 6mm, Porcelanato 60cm nos pisos, Forro rebaxado com gesso ou mineral, Banheiros Normais, Revestimento Textura ou Grafiato aplicado manualmente)
	Est.Cons.	Ótimo Estado de Conservação
	Espaço de Convivência	Simple Aparato de Convivência (Recepção, Mini Auditório e Sala Reunião)
	Garagem	4 Vagas
	Banheiros	4 Banheiros
	Segurança	Porteiro 24 horas e Catracas
	Acessib	Acessibilidade Moderada (Elevador, Portas)
	Tempo Construção	10 anos
	Posição Imóvel no Empreendimento	4º andar, face norte (frente)
Fonte da Informação	Oferta	
Valor m² após homogeneizado R\$	7.552,81	



6	Imóvel	https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/sala-comercial-com-vaga-de-garagem-8-3006922837.html
	Endereço	Av. República Argentina, 1336 Vila Izabel Curitiba PR
	Distância do Avaliando (m)	
	Contato	J8 Imóveis
	Valor R\$	500.000,00
	Área Espaço Comercial (m²)	48,00
	Área Vagas (m²)	12,50
	Área Comum m²	37,50
	Área Global m²	98,00
	Vlr.m²	5.102,04
	Condominio R\$	1.493,00
	Padrão Acab.	Modernidade Acentuada (Esquadrias Alumínio Gold, Vidro 8mm, Porcelanato 1m nos pisos, Forro rebaxado com draywall, Banheiros Especiais, Revestimento Textura pressurizada com porcelanato fachada)
	Est.Cons.	Excelente Estado de Conservação
	Espaço de Convivência	Ótimo Aparato de Convivência (Recepção, Auditório Médio, Diversas Salas de Reuniões Corporativas, Áreas de Apoio)
	Garagem	1 Vaga
	Banheiros	1 Banheiro
	Segurança	Porteiro 24 horas e Catracas
	Acessib	Acessibilidade Acentuada (Elevador, Portas, Banheiros Espec)
	Tempo Construção	8 anos
	Posição Imóvel no Empreendimento	9º andar, face norte (fundos)
Fonte da Informação	Oferta	
Valor m² após homogeneizado R\$	3.581,63	



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
 Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

7	Imóvel	https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-na-agua-verde-2897632831.html
	Endereço	Av. República Argentina, 357 Água Verde Curitiba PR (Empreendimento Paramount)
	Distância do Avaliando (m)	
	Contato	Bergonse Imóveis
	Valor R\$	650.000,00
	Área Espaço Comercial (m²)	65,00
	Área Vagas (m²)	12,50
	Área Comum m²	43,50
	Área Global m²	121,00
	Vlr.m²	5.371,90
	Condominio R\$	1.000,00
	Padrão Acab.	Modernidade Médiana (Esquadrias Alumínio Suprema ou Madeira, Vidro 4mm, Cerâmica 40cm nos pisos, Forro sem Rabaixe, Banheiros Normais, Revestimento Pastilha)
	Est.Cons.	Bom Estado de Conservação
	Espaço de Convivência	Simple Aparato de Convivência (Recepção, Mini Auditório e Sala Reunião)
	Garagem	1 Vaga
	Banheiros	1 Banheiro
	Segurança	Porteiro 24 horas
	Acessib	Acessibilidade Moderada (Elevador, Portas)
	Tempo Construção	25 anos
Posição Imóvel no Empreendimento	4º andar, face oeste (fundos)	
Fonte da Informação	Oferta	
Valor m² após homogeneizado R\$	5.747,21	



8	Imóvel	https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/conjuntico-a-venda-vila-izabel-3000485182.html
	Endereço	Rua Professor Dário Veloso, 36 Vila Izabel Curitiba PR (Empreendimento Igloo Curitiba)
	Distância do Avaliando (m)	
	Contato	Imobiliária Freitas Godoi
	Valor R\$	695.000,00
	Área Espaço Comercial (m²)	105,00
	Área Vagas (m²)	0,00
	Área Comum m²	33,00
	Área Global m²	138,00
	Vlr.m²	5.036,23
	Condominio R\$	512,00
	Padrão Acab.	Modernidade Moderada (Esquadrias Alumínio Gold, Vidro 6mm, Porcelanato 60cm nos pisos, Forro rebaixado com gesso ou mineral, Banheiros Normais, Revestimento Textura ou Grafitado aplicado manualmente)
	Est.Cons.	Ótimo Estado de Conservação
	Espaço de Convivência	Ruim Aparato de Convivência (Recepção)
	Garagem	Não Tem Vaga Garagem
	Banheiros	1 Banheiro
	Segurança	Porteiro 24 horas
	Acessib	Acessibilidade Moderada (Elevador, Portas)
	Tempo Construção	15 anos
Posição Imóvel no Empreendimento	2º andar, face sul (frente)	
Fonte da Informação	Oferta	
Valor m² após homogeneizado R\$	5.649,55	



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
 Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

9	Imóvel	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-com-vaga-e-59-m-uff-so-melhor-do-2974429369.html
	Endereço	Rua Alvaro Jorge, 62 Vila Izabel Curitiba PR (Empreendimento Felice Due)
	Distância do Avaliando (m)	
	Contato	Live Imobiliária
	Valor R\$	425.000,00
	Área Espaço Comercial (m²)	59,00
	Área Vagas (m²)	12,50
	Área Comum m²	11,50
	Área Global m²	83,00
	Vlr.m²	5.120,48
	Condominio R\$	922,00
	Padrão Acab.	Modernidade Moderada (Esquadrias Alumínio Gold, Vidro 6mm, Porcelanato 60cm nos pisos, Forro rebaxado com gesso ou mineral, Banheiros Normais, Revestimento Textura ou Grafato aplicado manualmente)
	Est.Cons.	Bom Estado de Conservação
	Espaço de Convivência	Ruim Aparato de Convivência (Recepção)
	Garagem	1 Vaga
	Banheiros	1 Banheiro
	Segurança	Portaria Eletrônica com Câmera
	Acessib	Acessibilidade Moderada (Elevador, Portas)
	Tempo Construção	15 anos
	Posição Imóvel no Empreendimento	Sobreloja, face sul (frente)
Fonte da Informação	Oferta	
Valor m² após homogeneizado R\$	5.736,38	



10	Imóvel	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-pera-esta-chance-evenha-59-m-esta-sala1299553389.html
	Endereço	Avenida República Argentina, 1228 Água Verde Curitiba PR (Empreendimento Attivita)
	Distância do Avaliando (m)	
	Contato	Apolar
	Valor R\$	780.000,00
	Área Espaço Comercial (m²)	78,00
	Área Vagas (m²)	12,50
	Área Comum m²	56,50
	Área Global m²	147,00
	Vlr.m²	5.306,12
	Condominio R\$	1.000,00
	Padrão Acab.	Modernidade Moderada (Esquadrias Alumínio Gold, Vidro 6mm, Porcelanato 60cm nos pisos, Forro rebaxado com gesso ou mineral, Banheiros Normais, Revestimento Textura ou Grafato aplicado manualmente)
	Est.Cons.	Bom Estado de Conservação
	Espaço de Convivência	Bom Aparato de Convivência (Recepção, Auditório Pequeno, Pelo menos 2 Salas de Reuniões Corporativa, Solarium, Espaço Externo para Confraternização)
	Garagem	1 Vaga
	Banheiros	2 Banheiros
	Segurança	Porteiro 24 horas
	Acessib	Acessibilidade Moderada (Elevador, Portas)
	Tempo Construção	15 anos
	Posição Imóvel no Empreendimento	4º andar, face leste (frente)
Fonte da Informação	Oferta	
Valor m² após homogeneizado R\$	5.178,37	

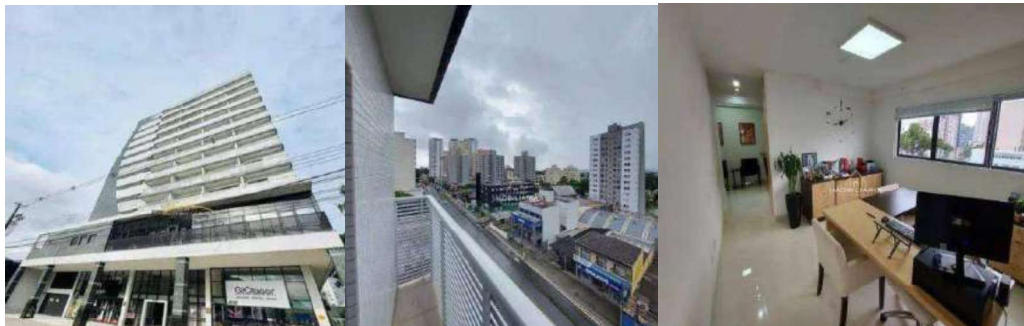


Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Imóvel	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/sala-comercial-avenida-2-salas-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-156m2-RS750000/4-26970789/
Endereço	Rua Petit Carneiro, 1122 Água Verde Curitiba PR esquina Av.República Argentina
Distância do Avaliando (m)	
Contato	Delart Imóveis
Valor R\$	750.000,00
Área Espaço Comercial (m²)	97,42
Área Vagas (m²)	24,00
Área Comum m²	35,32
Área Global m²	156,74
Vlr.m²	4.784,99
Condomínio R\$	2.570,00
11 Padrão Acab.	Modernidade Acentuada (Esquadrias Alumínio Gold, Vidro 8mm, Porcelanato 1m nos pisos, Forro rebaixado com draywall, Banheiros Especiais, Revestimento Textura pressurizada com porcelanato fachada)
Est.Cons.	Excelente Estado de Conservação
Espaço de Convivência	Bom Aparato de Convivência (Recepção, Auditório Pequeno, Pelo menos 2 Salas de Reuniões Corporativa, Solarium, Espaço Externo para Confraternização)
Garagem	2 Vagas
Banheiros	2 Banheiros
Segurança	Porteiro 24 horas e Catracas
Acessib	Acessibilidade Acentuada (Elevador, Portas, Banheiros Espec)
Tempo Construção	10 anos
Posição Imóvel no Empreendimento	4º andar, face oeste (fundos)
Fonte da Informação	Oferta
Valor m² após homogeneizado R\$	4.097,02



Imóvel	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/sala-comercial-avenida-3-salas-pr-curitiba-agua-verde-54m2-RS460000/4-14938789/
Endereço	Av. Republicar Argentina, 2275 Água Verde Curitiba PR
Distância do Avaliando (m)	
Contato	Imobiliária Progresso
Valor R\$	460.000,00
Área Espaço Comercial (m²)	50,00
Área Vagas (m²)	0,00
Área Comum m²	17,00
Área Global m²	67,00
Vlr.m²	6.865,67
Condomínio R\$	350,00
12 Padrão Acab.	Modernidade Moderada (Esquadrias Alumínio Gold, Vidro 6mm, Porcelanato 60cm nos pisos, Forro rebaixado com gesso ou mineral, Banheiros Normais, Revestimento Textura ou Grafato aplicado manualmente)
Est.Cons.	Excelente Estado de Conservação
Espaço de Convivência	Simple Aparato de Convivência (Recepção, Mini Auditório e Sala Reunião)
Garagem	Não Tem Vaga de Garagem
Banheiros	1 Banheiro
Segurança	Porteiro 24 horas e Catracas
Acessib	Acessibilidade Moderada (Elevador, Portas)
Tempo Construção	6 anos
Posição Imóvel no Empreendimento	10º andar, face oeste (frente)
Fonte da Informação	Oferta
Valor m² após homogeneizado R\$	5.885,68



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Valor venal do m² do Imóvel

Avaliando

Os imóveis relacionados a amostra analisada, ofertados para venda, foram comparados com o imóvel avaliando quanto aos seguintes fatores: **Padrão de Acabamento, Estado de Conservação, Espaço de Convivência, Garagem, Banheiro, Segurança, Acessibilidade, Posição Solar e Andar, Tempo de Construção e Fonte da Informação**, com detalhes na ficha dos imóveis analisados.

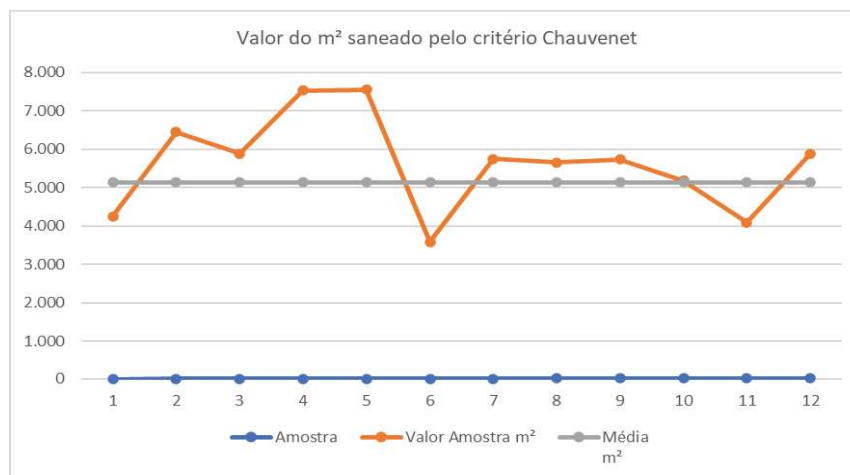
A média dos valores de venda dos imóveis antes da comparação dos fatores corresponde a R\$6.288,37.

Após a homogeneização, comparando os fatores mencionados entre o imóvel avaliando com as 12 amostras apresentadas no resumo a seguir e com maiores detalhes em anexo, **obtivemos um valor médio do metro quadrado de valor para venda do imóvel de R\$5.138,18.**

Resumo da Homogeneização dos Valores de Venda do Imóvel

Avaliando	Valor Venda R\$	Área Total m ²	Valor m ² sem correção R\$	Fatores Avaliados									Somatório Fatores	Fonte	Valor m ² Corrigido R\$	
				Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Espaço Convivência	Garagem	Banheiros	Segurança	Acessibilidade e	Posição Solar e Andar	Tempo de Construção				
				Σ dos Fatores - N° de Elementos - 1)												
1	716.000,00	111,00	6.450,45	1,000	0,975	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,765	0,993	0,733	0,900	4.255,36
2	1.290.000,00	148,00	8.716,22	1,000	0,975	0,975	1,000	0,974	0,975	0,975	0,975	0,950	0,997	0,821	0,900	6.443,23
3	395.000,00	62,00	6.370,97	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,026	1,026	1,000	1,000	1,026	0,900	5.884,76
4	467.000,00	63,00	7.412,70	1,040	1,000	1,083	1,000	1,000	1,026	1,026	0,950	1,003	1,129	0,900	7.531,81	
5	2.850.000,00	300,00	9.500,00	1,020	1,000	1,054	0,925	0,950	1,000	1,026	0,905	1,003	0,883	0,900	7.552,81	
6	500.000,00	98,00	5.102,04	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,780	1,000	0,780	0,900	3.581,63
7	650.000,00	121,00	5.371,90	1,040	1,054	1,054	1,000	1,000	1,026	1,026	0,974	1,014	1,189	0,900	5.747,21	
8	695.000,00	138,00	5.036,23	1,020	1,026	1,083	1,057	1,000	1,026	1,026	1,000	1,007	1,246	0,900	5.649,55	
9	425.000,00	83,00	5.120,48	1,020	1,054	1,083	1,000	1,000	1,054	1,026	1,000	1,007	1,245	0,900	5.736,38	
10	780.000,00	147,00	5.306,12	1,020	1,054	1,026	1,000	0,974	1,026	1,026	0,950	1,007	1,084	0,900	5.178,37	
11	750.000,00	156,74	4.784,99	1,000	1,000	1,026	0,974	0,974	1,000	1,000	0,974	1,003	0,951	0,900	4.097,02	
12	460.000,00	67,00	6.865,67	1,020	1,000	1,054	1,057	1,000	1,000	1,026	0,795	1,000	0,953	0,900	5.885,68	
Valor m² (média sem correção)				6.288,37									Valor m² (média homogeneizada)		5.138,18	

Conforme gráfico, os valores dispersos da média estão dentro dos parâmetros e limites do Desvio Padrão, saneados no modelo Chauvenet.



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

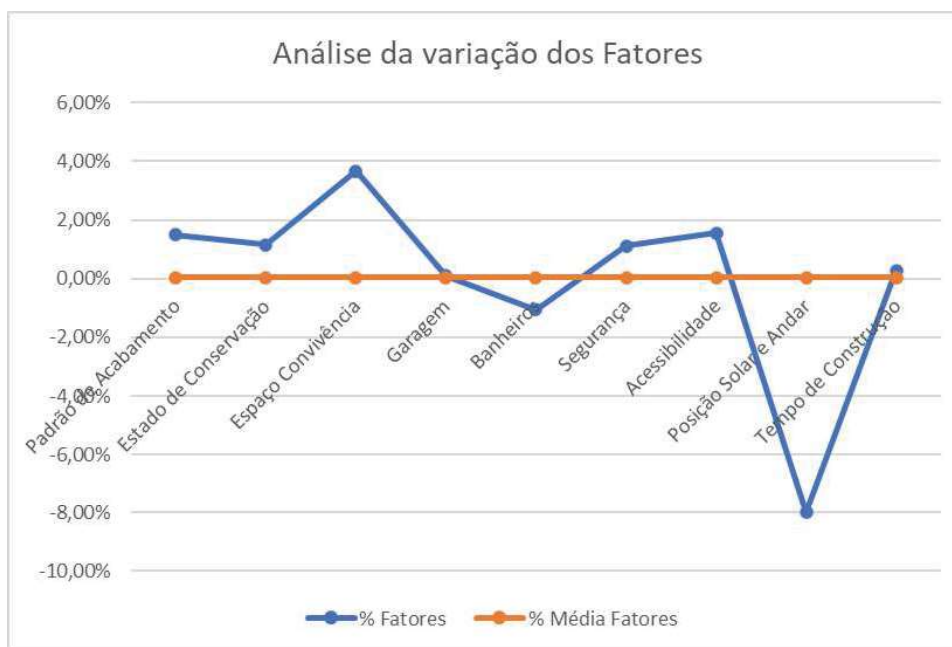
Análise da Valorização e Desvalorização dos Itens Avaliados

Sabemos que não existem imóveis idênticos, mas parecidos, com possibilidade de compararmos algumas de suas principais características para deixá-los idênticos, com a aplicação do método comparativo de fatores.

Se, na comparação o imóvel da amostra for melhor que o avaliando, então, como consequência pioramos o valor da amostra no quesito comparado para torná-lo idêntico.

Os fatores impactaram na homogeneização dos dados conforme resultados apresentados no gráfico, observando nesta análise que os quesitos que valorizaram o valor médio do metro quadrado acumularam +9,38%, sendo o quesito espaço convivência o que mais influenciou na valorização com 3,66%.

No entanto, dois quesitos impactaram na desvalorização do valor médio do metro quadrado e acumularam uma desvalorização de -9,03%, sendo os quesitos banheiro e posição solar e andar.



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Avaliação do valor venal do Espaço em Empreendimento Comercial

Sala 206

A presente avaliação foi fundamentada baseado no valor do metro quadrado de venda dos imóveis em Empreendimentos Comerciais estabelecidos na Avenida República Argentina e proximidades no bairro da Vila Izabel e divisa com Água Verde, semelhantes ao imóvel avaliando, sem mobília, que após a homogeneização dos dados em função da comparação dos Fatores: Padrão de Acabamento, Estado de Conservação, Espaço de Convivência, Garagem, Banheiro, Segurança, Acessibilidade, Posição Solar e Andar, Tempo de Construção e Fonte da Informação, calculado com redução das dispersões observadas no desvio padrão, gerou um valor médio final do metro quadrado para utilização na avaliação do valor venal do Espaço em Empreendimento Comercial - Sala 206.

Retomando o cálculo do valor do metro quadrado homogeneizado, congeminado com a área do correspondente imóvel avaliado, área global, temos o valor final avaliado pelo resultado nesta expressão:

Valor Avaliado = Valor R\$/ m² . Área m² - Depreciação

Sendo: **R\$5.138,18 /m² x 83,28 m² = R\$427.907,63**

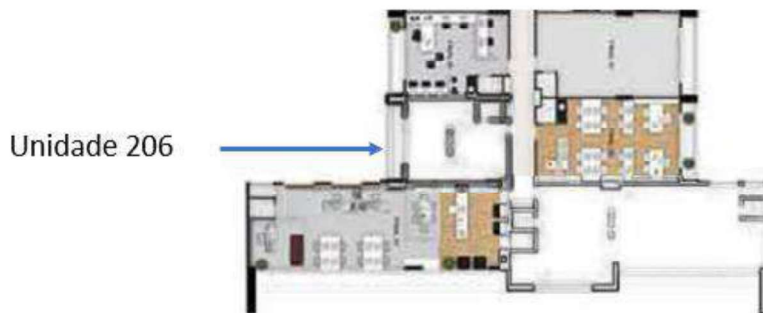
Em suma, imóvel localizado na **Avenida República Argentina, 1336 na Vila Izabel em Curitiba PR, Sala 206 e 1 Vaga de Garagem**, espaço no Empreendimento Comercial INSPIRA Business, contendo **83,2853m² de área global**, estabelecido na Matrícula nº 106.245 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba PR, calculado em R\$427.907,63 e **avaliado, sem mobília, arredondado em 04/06/2025 no valor final de R\$428.000,00.**



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Resumo das Informações do Imóvel Avaliando

Endereço	Avenida República Argentina, 1336 Vila Izabel Curitiba PR - Sala 206 C
Área Espaço Comercial (m²)	40,71
Área Vagas (m²)	23,33
Área Comum m²	19,24
Área Global m²	83,28
Condomínio R\$	900,00
Padrão Acab.	Modernidade Acentuada (Esquadrias Alumínio Gold, Vidro 8mm, Porcelanato 1m nos pisos, Forro rebaixado com draywall, Banheiros Especiais, Revestimento Textura pressurizada com porcelanato fachada)
Est.Cons.	Excelente Estado de Conservação
Espaço de Convivência	Ótimo Aparato de Convivência (Recepção, Auditório Médio, Diversas Salas de Reuniões Corporativas, Áreas de Apoio)
Garagem	1 Vaga
Banheiros	1 Banheiro
Segurança	Porteiro 24 horas e Catracas
Acessib	Acessibilidade Acentuada (Elevador, Portas, Banheiros Espec)
Tempo Construção	8 anos
Posição Imóvel no Empreendimento	2º andar, face sul (frente)
Valor calculado após homogeneizado R\$	427.907,54



Avaliação registrada no CNAI em 04/06/2025 conforme QR Code em anexo, registrado por Perito Avaliador de Imóveis Abel Batista Junior, CRECI PR 36.175, CNAI 33.279 e CREA PR 23.655 D PR.



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Resposta aos Quesitos

Resposta aos quesitos apresentados em 26/03/2025 no mov. 41.1 por Dr. Elton Luiz de Carvalho:

Dessa forma, apresenta-se os seguintes quesitos a serem respondidos pelo perito:

1. Qual o valor de mercado atual dos imóveis descritos na presente carta precatória, considerando-se as características específicas de cada unidade.

Resposta:

Os detalhes estão apresentados no item Avaliação do valor venal do Espaço em Empreendimento Comercial - Sala 206, e em suma, o imóvel localizado na **Avenida República Argentina, 1336 na Vila Izabel em Curitiba PR, Sala 206 e 1 Vaga de Garagem**, espaço no Empreendimento Comercial INSPIRA Business, contendo **83,2853m² de área global**, estabelecido na Matrícula nº 106.245 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba PR, calculado em R\$427.907,63 e **avaliado, sem mobília, arredondado em 04/06/2025 no valor final de R\$428.000,00.**

2. Existem, atualmente, imóveis à venda no mesmo edifício ou condomínio dos bens avaliados? Em caso positivo:

- Informar o número de unidades à venda;
- Especificar os respectivos valores de venda informados/publicados;

Resposta:

Localizamos 3 imóveis que estão a venda no Condomínio INSPIRA Business, conforme valores e contato das Imobiliárias, podendo também serem consultados os links dos anúncios enquanto estiverem disponíveis, observando que os valores do metro quadrado estão coerentes com o valor avaliado.

Link (disponível em 03/06/2025)	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-por-r\$-1.598.000-00-agua-verde-2989519756.html
Contato	NB Brokers Imóveis 41 30858888 / 41 992068181
Valor de Venda R\$	1.598.000,00
Área Global m ²	200
Valor do metro quadrado	7.990,00
Mobiliado/Equipado/Decorado	Sim, possui 3 consultórios e 1 recepção
Link (disponível em 03/06/2025)	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-no-agua-verde-arya1-3007963992.html
Contato	ARYA 1 IMÓVEIS LTDA - ME (41) 991064915 / (41) 30920001
Valor de Venda R\$	850.000,00
Área Global (m ²)	166
Valor do metro quadrado	5.120,48
Mobiliado/Equipado/Decorado	Não
Link (disponível em 03/06/2025)	https://www.i8.com.br/imovel/conjunto-comercial-loja-48m2-venda-agua-verde-74927/
Contato	J8 Imóveis (41) 3022-0808 (41) 3022-0808
Valor de Venda R\$	500.000,00
Área Global (m ²)	93
Valor do metro quadrado	5.376,34
Mobiliado/Equipado/Decorado	Somente pequena mobília

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

3. Qual o valor médio do metro quadrado (m²) na região em que estão localizados os imóveis, considerando imóveis de padrão semelhante

Resposta:

Os detalhes estão apresentados com detalhe no item Valor Venal do m² do Imóvel Avaliando, em resumo, após a homogeneização dos dados, comparando os fatores Padrão de Acabamento, Estado de Conservação, Espaço de Convivência, Garagem, Banheiro, Segurança, Acessibilidade, Posição Solar e Andar, Tempo de Construção e Fonte da Informação, entre o imóvel avaliando com as 12 amostras também apresentadas na ficha resumo das amostras, **obtivemos um valor médio do metro quadrado de valor para venda do imóvel de R\$5.138,18.**

4. Em que estado de conservação se encontram os imóveis avaliados?

Resposta:

Conforme ficha resumo do imóvel avaliando, dados utilizados para comparação com as amostras, o estado de conservação do imóvel "Sala 206" foi considerado na vistoria em Excelente Estado de Conservação, numa escala de graduação de novo, excelente, ótimo, bom, médio e ruim.

Endereço	Avenida República Argentina, 1336 Vila Izabel Curitiba PR - Sala 206 C
Área Espaço Comercial (m ²)	40,71
Área Vagas (m ²)	23,33
Área Comum m ²	19,24
Área Global m ²	83,28
Condominio R\$	900,00
Padrão Acab.	Modernidade Acentuada (Esquadrias Alumínio Gold, Vidro 8mm, Porcelanato 1m nos pisos, Forro rebaixado com draywall, Banheiros Especiais, Revestimento Textura pressurizada com porcelanato fachada)
Est.Cons.	Excelente Estado de Conservação
Espaço de Convivência	Ótimo Aparato de Convivência (Recepção, Auditório Médio, Diversas Salas de Reuniões Corporativas, Áreas de Apoio)
Garagem	1 Vaga
Banheiros	1 Banheiro
Segurança	Porteiro 24 horas e Catracas
Acessib	Acessibilidade Acentuada (Elevador, Portas, Banheiros Espec)
Tempo Construção	8 anos
Posição Imóvel no Empreendimento	2º andar, face sul (frente)
Valor calculado após homogeneizado R\$	427.907,54

5. Existem fatores específicos que influenciem diretamente no valor de mercado dos imóveis avaliados, tais como benfeitorias, ausência de manutenção, localização interna no prédio, vista, incidência solar, entre outros?

Resposta:

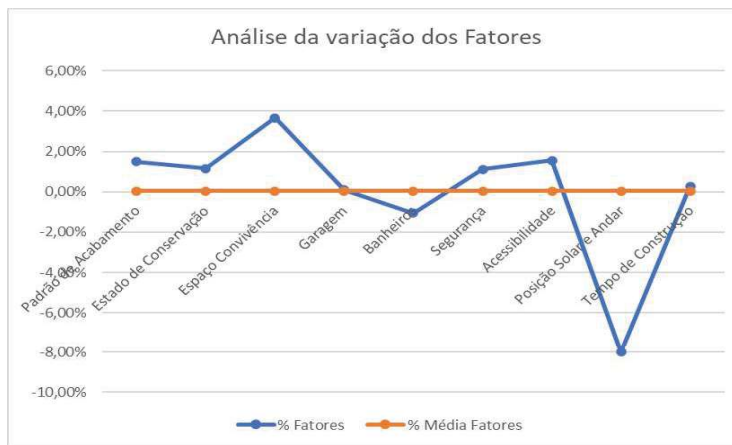
Os detalhes estão apresentados no item "Análise da Valorização e Desvalorização dos Itens Avaliados" e em resumo:

Os fatores impactaram na homogeneização dos dados conforme resultados apresentados no gráfico, observando nesta análise que os quesitos que valorizaram o valor médio do metro quadrado acumularam +9,38%, sendo o quesito espaço convivência o que mais influenciou na valorização com 3,66%.



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

No entanto, dois quesitos impactaram na desvalorização do valor médio do metro quadrado e acumularam uma desvalorização de -9,03%, sendo os quesitos banheiro e posição solar e andar.



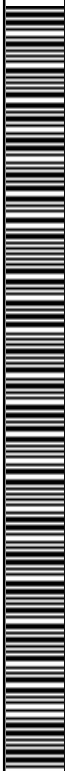
6. Qual a metodologia utilizada para a avaliação dos imóveis? Indicar, se possível, a norma técnica utilizada.

Resposta:

Na presente avaliação optou-se pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**, descrito no item 8.2.1 da NBR 14.653, Parte 1 – Conceitos Gerais, como sendo o Método *que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*.

Também, a norma **14.653, parte 1, na seção 7.3.2**, determina que a **vistoria** deva ser efetuada pelo avaliador com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado e consequente condições para a orientação da coleta de dados.

No prosseguimento da avaliação, sabidamente por não existir imóveis de amostras na quantidade suficiente e “idênticas”, conforme estabelecido na norma **14.653, no item 3.24**, a metodologia orienta a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, assim, deverão ser localizados imóveis “parecidos” e para deixá-los “tecnicamente iguais”, aplicando o comparativo de fatores que valorizam ou que desvalorizam, demonstrados na **Homogeneização dos Dados das Amostras comparando com Imóvel Avaliando**.



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175 - Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
Celular (41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Conclusão

A presente avaliação é composta de 41 (quarenta e uma) páginas digitadas, numeradas e assinadas pelo profissional abaixo, bem como seus anexos.

Curitiba PR, 04 de junho de 2025.

Abel Batista Júnior

Corretor de Imóveis CRECI PR 36.175
Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

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: PJV9F MCJQF 5KEWN JA8WU

