

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóveis Avaliando: Matrícula 19624 localizado na Estrada para Catanduvas, e matrícula 14694 rua sem denominação oficial, Carambeí, Paraná.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado para fins de execução.

Interessado: Vara Cível de Castro.

Autos: 0004465-38.2020.8.16.0064

Perito Avaliador Judicial responsável: Leandro Dias Barbosa, CRECI 37816-F, CNAI 38065.

Data: Realização do PTAM 25/09/2024.



Vista do imóvel avaliando matrícula 19624





Vista do imóvel avaliando matrícula 14694

1. SOLICITANTE

Juízo da Vara Cível de Castro.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para fins de execução, imóveis situados um na estrada para Catanduvas, saindo do trevo de Carambeí, percorre 2,6 km encontra-se o imóvel de matrícula 19624 à direita, o imóvel de matrícula 14694 fica localizado na rua à direita do primeiro imóvel seguindo por 1,1 km vira a direita e percorre mais 300 metros onde fica localizado no lado esquerdo, em Carambeí, Paraná. Propriedades de Sergio Augusto Spinardi e Josiane Henrique Spinardi, imóveis estes descritos nos termos das Matrículas sob o nº 19624 e nº 14694, da Circunscrição de Registro de Imóveis Castro-Pr.



4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”. Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5. INSTITUTOS NORMATIVOS

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

6. ABREVIATURAS

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais



7. IMÓVEIS AVALIANDO

Os imóveis objeto deste PTAM, de propriedade de Sergio Augusto Spinardi e Josiane Henrique Spinardi, estão localizados no Município de Carambeí-Pr, nos seguintes termos: “Os terrenos rurais localizados com face ao Norte, com plantações em maior parte plano com leve desnível, terrenos esses medindo 112.500m² e 113.944m². Distantes de supermercados, escolas, posto de saúde, e outros comércios.

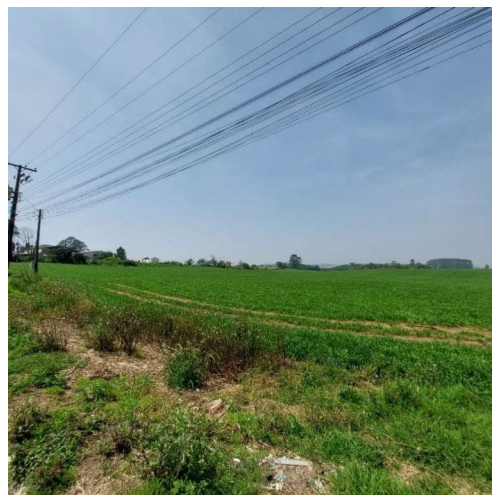
8. VISTORIA

Os imóveis foram vistoriados presencialmente por este corretor, no dia 23/09/2024 no período da manhã, sendo conferida a metragem dos terrenos, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEIS AVALIANDO



Matrícula 19624



Matrícula 19624



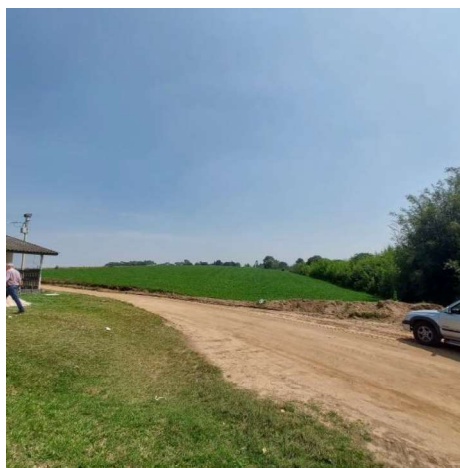
Matrícula 19624



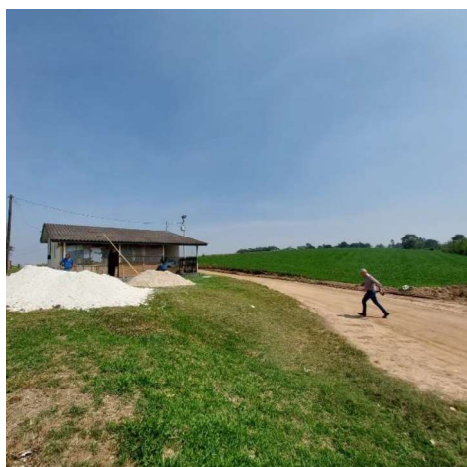
Matrícula 19624



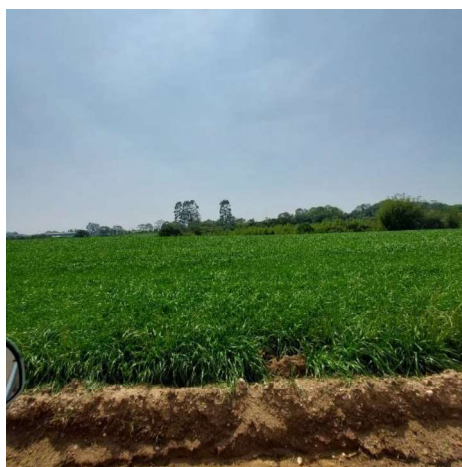
Matrícula 19624



Matrícula 19624



Matrícula 19624



Matrícula 19624





Matrícula 19624



Matrícula 19624



Matrícula 14694



Matrícula 14694



Matrícula 14694



Matrícula 14694

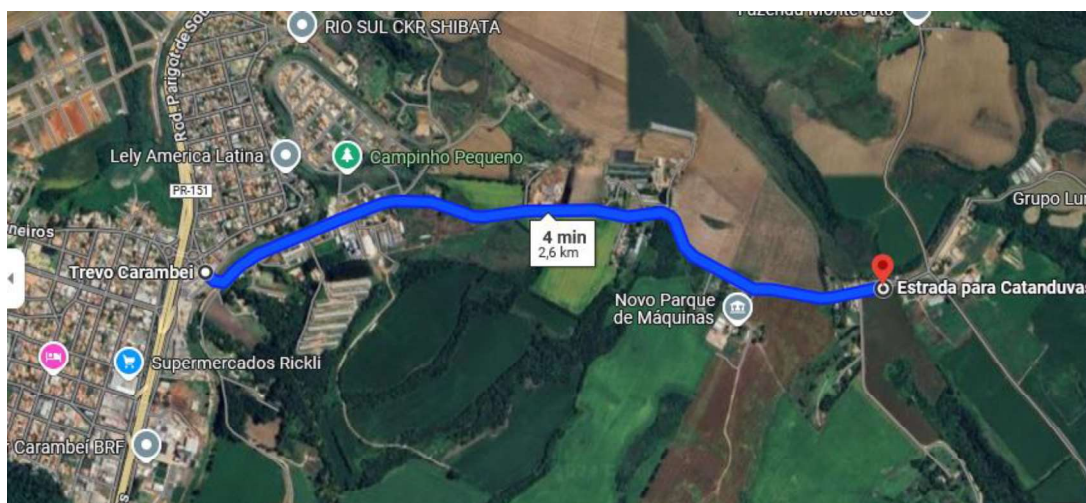


Matrícula 14694



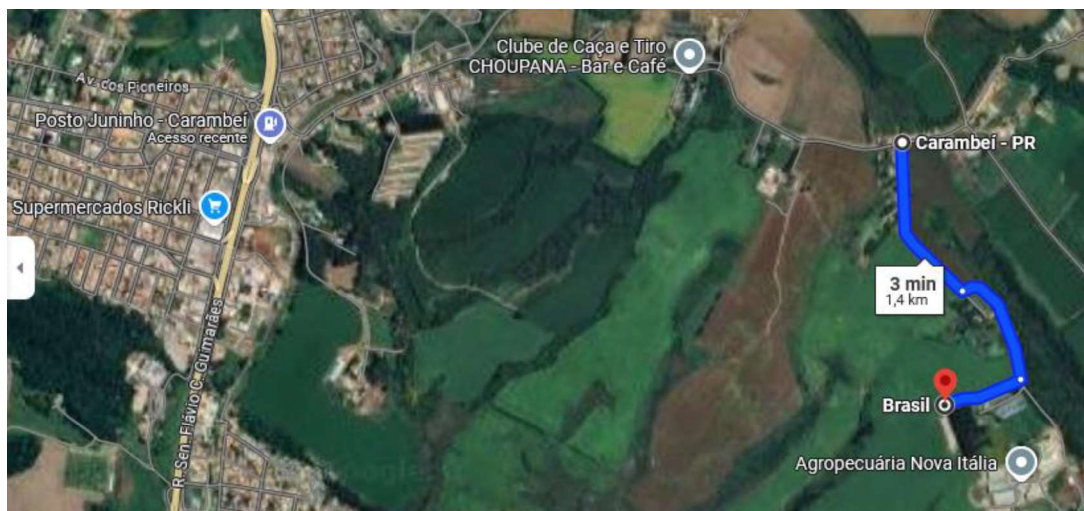
Matrícula 14694

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



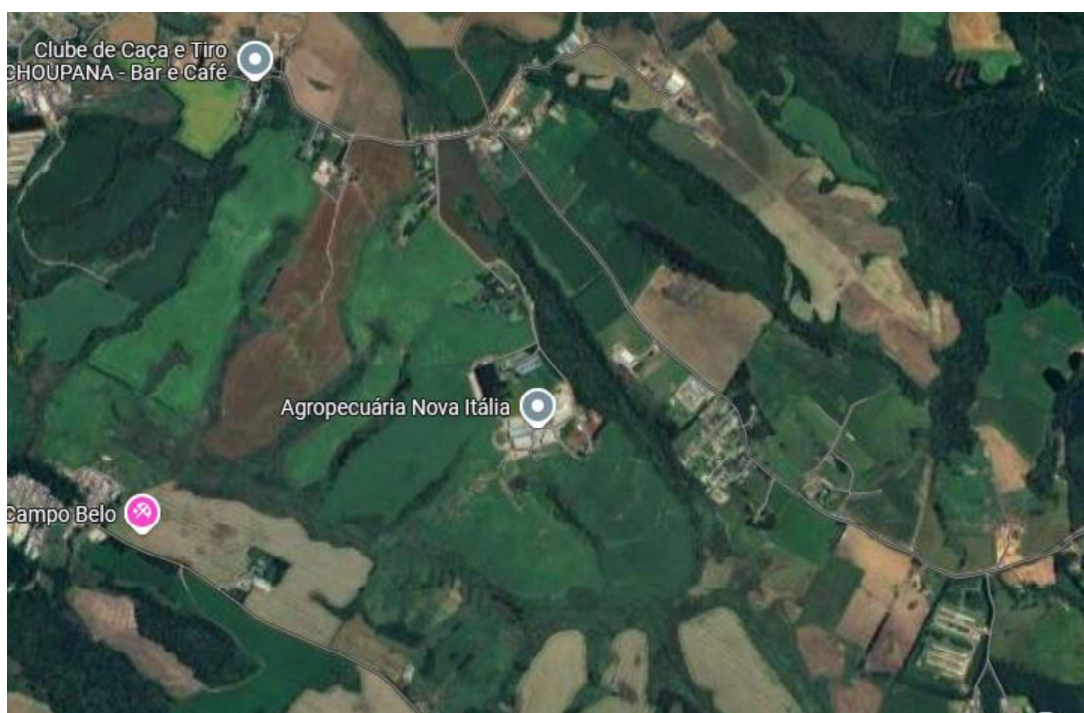
Imóvel matrícula 19624 Carambei-Pr. Fonte Google MAPS, acessado em 25/09/2024.





Imóvel matrícula 14694 Carambeí-Pr. Fonte Google MAPS, acessado em 25/09/2024.

11. VISTA AÉREA



Fonte Google MAPS, acessado 25/09/2024.



12. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão minuciosamente caracterizadas nas Matrículas de nº 19624 e nº 14694 da Circunscrição de Registro de Imóveis do município de Castro e fazem parte integrante deste Laudo, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

13. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Pelo método aplicado, 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. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros 08 imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1 R1 IMÓVEL REFERENCIAL 1



R\$ 990.000,00 – 97.707 M²

IMÓVEL PARA VENDA PELA IMOBILIÁRIA PRÁTICA

<https://www.imeispratica.com.br/comprar/Castro/Rural/ChacaraFazenda/Socavao/424>

15.2 R2 IMÓVEL REFERENCIAL 2



R\$ 7.000.000,00 – 490.000 M²

IMÓVEL PARA VENDA PELA IMOBILIÁRIA LAGO <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-rural-carambei-2949949295.html>

15.3 R3 IMÓVEL REFERENCIAL 3



R\$ 800.000,00 – 48.400 M²

IMÓVEL PARA VENDA PELA IMOBILIÁRIA ADQUIRA <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-48400m-centro-carambei-pr-2993631205.html>



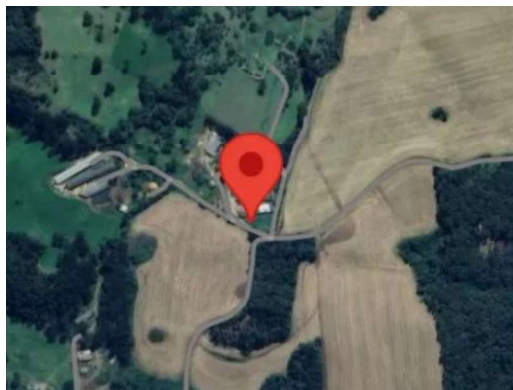
15.4 R4 IMÓVEL REFERENCIAL 4



R\$ 670.000,00 – 73.548 m²

IMÓVEL PARA VENDA PELA IMOBILIÁRIA LAGO <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-catanduvas-2971863370.html>

15.5 R5 IMÓVEL REFERENCIAL 5



R\$ 3.000.000,00 – 96.800 m²

IMÓVEL PARA VENDA PELA IMOBILIÁRIA SIDNEI IANSEN <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-areal-rural-de-castro-castro-pr-96800m2-id-2742283476/>



15.6 R6 IMÓVEL REFERENCIAL 6



R\$ 500.000,00 – 109.600 m²

IMÓVEL PARA VENDA POR FABRÍCIO https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/chacara-em-carambei-10-96-hectares-1135237566?lis=listing_1100

15.7 R7 IMÓVEL REFERENCIAL 7



R\$ 395.000,00 – 24.200 m²

IMÓVEL PARA VENDA PELA IMOBILIÁRIA RHEMO <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-rural-com-casa-proximo-a-cidade-ideal-para-2998221629.html>



15.8 R8 IMÓVEL REFERENCIAL 8



R\$ 980.000,00 – 134.068 m²

IMÓVEL PARA VENDA PELA IMOBILIÁRIA GUEIO <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-bom-sucesso-2949146692.html>

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas. O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área (m²)”



DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Área terreno matrícula 19624 (m2): 112.500 idade do (IA): 0

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis														
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)														
Endereço do IA:		Matrícula 19624		Cidade/UF:		Carambei/Pr								
Terreno (m²):		112.500		Idade do IA:										
Construção (m²):														
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS								
Endereço		Área (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	5%	Valor de mercado do m²	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Rosz-Heidecke	Índice na Tabela Rosz-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
R\$ SOCIAÇÃO CASTRO		97.707	Anúncio	R\$ 990.000,00	0	R\$ (49.500,00)	R\$ 9,63	0	0	Novo	A 0		R\$	9,63
R\$ AV ATLANTA, CARAMBEI		450.000	Anúncio	R\$ 7.000.000,00	0	R\$ (350.000,00)	R\$ 13,57	0	0	Novo	A 0		R\$	13,57
R\$ ESTRADA DA TAINHA, CARAMBEI		48.400	Anúncio	R\$ 800.000,00	0	R\$ (40.000,00)	R\$ 16,70	0	0	Novo	A 0		R\$	16,70
R\$ ESTRADA PARA CATANDUVAS, CARAMBEI		73.548	Anúncio	R\$ 670.000,00	0	R\$ (33.500,00)	R\$ 8,65	0	0	Novo	A 0		R\$	8,65
R\$ ÁREA RURAL, CASTRO		56.800	Anúncio	R\$ 3.000.000,00	0	R\$ (150.000,00)	R\$ 23,44	0	0	Novo	A 0		R\$	23,44
R\$ NÃO INFORMADO, CARAMBEI		109600	Anúncio	R\$ 500.000,00	0	R\$ (25.000,00)	R\$ 4,33	0	0	Novo	A 0		R\$	4,33
R\$ CAPITAL, PIRAI DO SUL		24.200	Anúncio	R\$ 395.000,00	0	R\$ (19.750,00)	R\$ 16,51	0	0	Novo	A 0		R\$	16,51
R\$ NÃO INFORMADO, PIRAI DO SUL		134.068	Anúncio	R\$ 380.000,00	0	R\$ (49.000,00)	R\$ 6,94	0	0	Novo	A 0		R\$	6,94
Total:													R\$	103,78
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):													R\$	12,97
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 1.459.411,37														

Área terreno matrícula 14694 (m2): 113.944 idade do (IA): 0

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis													
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)													
Endereço do IA:		Matrícula 14694		Cidade/UF:		Carambei/Pr							
Terreno (m²):		113.944		Idade do IA:									
Construção (m²):													
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS				5%		DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Endereço	Área (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Cobertura da Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
R\$ SOCIAÇÃO CASTRO	97.707	Anúncio	R\$ 990.000,00	0	R\$ (49.500,00)	R\$ 9,63	0	0	Novo	A 0	A 0	R\$	9,63
R\$ AV ATLANTA, CARAMBEI	450.000	Anúncio	R\$ 7.000.000,00	0	R\$ (350.000,00)	R\$ 13,57	0	0	Novo	A 0	A 0	R\$	13,57
R\$ ESTRADA DA TAINHA, CARAMBEI	48.400	Anúncio	R\$ 800.000,00	0	R\$ (40.000,00)	R\$ 16,70	0	0	Novo	A 0	A 0	R\$	16,70
R\$ ESTRADA PARA CATANDUVAS, CARAMBEI	73.548	Anúncio	R\$ 670.000,00	0	R\$ (33.500,00)	R\$ 8,66	0	0	Novo	A 0	A 0	R\$	8,66
R\$ ÁREA RURAL, CASTRO	56.800	Anúncio	R\$ 3.000.000,00	0	R\$ (150.000,00)	R\$ 23,44	0	0	Novo	A 0	A 0	R\$	23,44
R\$ NÃO INFORMADO, CARAMBEI	109600	Anúncio	R\$ 500.000,00	0	R\$ (25.000,00)	R\$ 4,33	0	0	Novo	A 0	A 0	R\$	4,33
R\$ CAPITAL, PIRAI DO SUL	24.200	Anúncio	R\$ 395.000,00	0	R\$ (19.750,00)	R\$ 16,51	0	0	Novo	A 0	A 0	R\$	16,51
R\$ NÃO INFORMADO, PIRAI DO SUL	134.068	Anúncio	R\$ 380.000,00	0	R\$ (49.000,00)	R\$ 6,94	0	0	Novo	A 0	A 0	R\$	6,94
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):												Total:	R\$ 103,78
													R\$ 12,97
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 1.478.143,72													

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue:

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação MATRÍCULA 19624: **R\$ 1.459.411,37**

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação MATRÍCULA 14694: **R\$ 1.478.143,72**

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

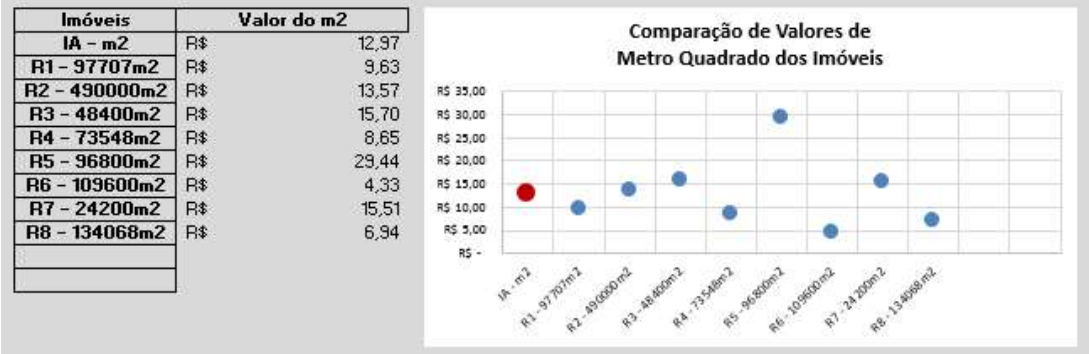
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos. O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada. O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais. Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

COMPARAÇÃO DE VALORES BRUTOS DOS IMÓVEIS



Matrícula 19624

COMPARAÇÃO DE VALORES DE METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS



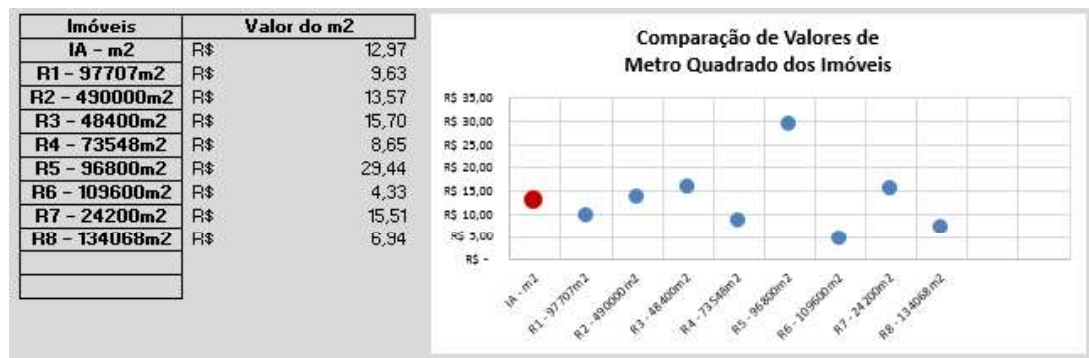
Matrícula 19624

COMPARAÇÃO DE VALORES BRUTOS DOS IMÓVEIS



Matrícula 14694

COMPARAÇÃO DE VALORES DE METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS



Matrícula 14694

18. 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. Portanto, 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.

19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL AVALIADO MATRÍCULA 19624: R\$ 1.460.000,00
VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL AVALIADO MATRÍCULA 14694: R\$ 1.480.000,00

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário. Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente.

LEANDRO DIAS BARBOSA

CRECI F37816-PR CNAI 38065

25/09/2024

20. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTA PARECER

Nome: Leandro Dias Barbosa

Qualificação: Corretor de Imóveis

CRECI: 37816-F PR

Endereço Profissional: Rua Gabriel Freceiro de Miranda 451, Curitiba, Paraná.

Telefone: (41) 98800-3041

E-mail: leandrobarbosacorretor@creci.org.br

E-mail: smvvisul@gmail.com

E-mail: peritojudicialbarbosa@gmail.com

