PROJUDI - Processo: 0001236-10.2022.8.16.0126 - Ref. mov. 188.2 - Assinado digitalmente por Anna Clara Picolli Baldassi
18/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Avaliação expert contratado

PEDRO JOÃO ALVES
PERITO AVALIADOR
CRECI- F25563

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE METODOLOGIA DE IMÓVEL URBANO

ÁREA - URBANO

IPORÃ-PR 29/08/2023

Pedro João Alves
CRECI/F 25563

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8Y N59LR AGQ4Q MASKB

PROJUDI - Processo: 0001236-10.2022.8.16.0126 - Ref. mov. 188.2 - Assinado digitalmente por Anna Clara Picolli Baldassi
18/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Avaliação expert contratado

Sumário

Introdução.....1
Objetivo.....1
Identificação do Imóvel.....1
Descrição do Imóvel.....2
Análise Mercadológica 2
Avaliação.....2
Benfeitorias.....3
Conclusão.....4
Encerramento.....4
Levantamento Fotográfico.....5,6,7
Referências Bibliográficas.....8

Pedro João Alves
CRECI/F 25563

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8Y N59LR AGQ4Q MASKB

PROJUDI - Processo: 0001236-10.2022.8.16.0126 - Ref. mov. 188.2 - Assinado digitalmente por Anna Clara Picolli Baldassi
18/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Avaliação expert contratado

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

Introdução

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação Sr. JOSÉ ANTÔNIO CHIUMENTO, brasileiro, portador da Cédula de Identidade nº 3.661.487-0 SSP-PR e inscrito no CPF sob nº 407.457.759-34, residente e domiciliado na Cidade de Palotina - Paraná, avaliar os imóveis de terras sob Lote nºs 06 e 04 (seis e quatro), da Quadra nº 28 (vinte e oito), localizados na Cidade de Palotina-PR.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos da lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis e a Resolução 1.066/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Objetivo

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para fins de Comercialização imobiliária.

Identificação do Imóvel

Lote de terra nºs 06 e 04 (seis e quatro), da quadra nº 28 (vinte e oito), com área em conjunto de 1.800,00m² (um mil e oitocentos metros quadrados), situado no perímetro urbano na cidade de Palotina-PR, devidamente registrado na matrícula 15.302.

Pedro João Alves
CRECI/F 25563

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8Y N59LR AGQ4Q MASKB

Descrição do Imóvel

Lote nº 06 e 04 da quadra nº 28, com os seguintes limites e confrontações; NORTE: Com a Avenida Independência; LESTE: Com o lote urbano nº 05 e Rua Dom Pedro I; SUL: Com os lotes urbanos nºs 07 e 09: OESTE: Com os lotes urbanos nºs 03 e 12, na Cidade de Palotina-PR.

Análise Mercadológica

Está localizado na Avenida Independência, fazendo frente para a Rua Dom Pedro I, conforme matrícula apresentada, com área total de 1.800,00 m² (um mil e oitocentos metros quadrados), frente ao Sol Poente, excelente valorização comercial, com grande fluxo de veículos e pessoas, localizado na Cidade Palotina-PR, devidamente registrados e averbados no cartório de Registro de Imóveis de Palotina-PR.

Avaliação

Os lotes vendidos naquela região, com esse tamanho e qualificação, estão sendo negociados aproximadamente em R$ 2.430.000,00(dois milhões e quatrocentos e trinta mil reais). Sendo assim o valor dos imóveis avaliados ficam definidos por:

Valor do terreno = área m² x valor m²
Valor do terreno = 1.800,00 m² x R$ 1.400,00(mil e quatrocentos reais).
Valor do terreno = R$ 2.520.000,00(dois milhões e quinhentos e vinte mil reais).

Pedro João Alves
CRECI/F 25563

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8Y N59LR AGQ4Q MASKB

Benfeitorias

- Sala Comercial, com 145,00m², com paredes de alvenaria com reboco, e com paredes externas sem reboco dividida em dois ambientes, porta em armação metálica com vidros, com pintura em regular estado de conservação, forro PVC, com instalações hidráulicas, em regular estado de conservação, avaliado em R$ 450.000,00.

Valor da construção = área m² x valor m²
Valor da construção = 145,00 m² x R$ 3.103,44(três mil e cento e três reais e quarenta e quatro centavos)
Valor da construção = R$ 450.000,00(quatrocentos e cinquenta mil reais).

- Apartamento residencial, com 145,00m², todo em alvenaria, pinturas em regular estado de conservação, dividido em dois quartos, suíte, sala, cozinha, lavanderia e banheiro, janelas da frente em blindex, piso cerâmico, instalações elétricas embutidas, coberta metálica, avaliado em R$ 410.000,00.

Valor da construção = área m² x valor m²
Valor da construção = 145,00 m² x R$ 2.827,58(dois mil e oitocentos e vinte e sete reais e cinquenta e oito centavos)
Valor da construção = R$ 410.000,00(quatrocentos e dez mil reais).

- Existem outras construções no referido imóvel, que não estão avaliadas, por estarem muito danificadas pela ação do tempo.

Pedro João Alves
CREA/PR 25503

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8Y N59LR AGQ4Q MASKB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8Y N59LR AGQ4Q MASKB

Conclusão

É de entender do perito avaliador que os valores para o imóvel avaliado é:

Valor médio estimado: R$ 3.380.000,00(três milhões e trezentos e oitenta mil reais).

Encerramento

O Presente parecer de avaliador e composto de 8 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo Avaliador, que subscreve esta última.

Iporã-Pr, 29 de Agosto de 2023

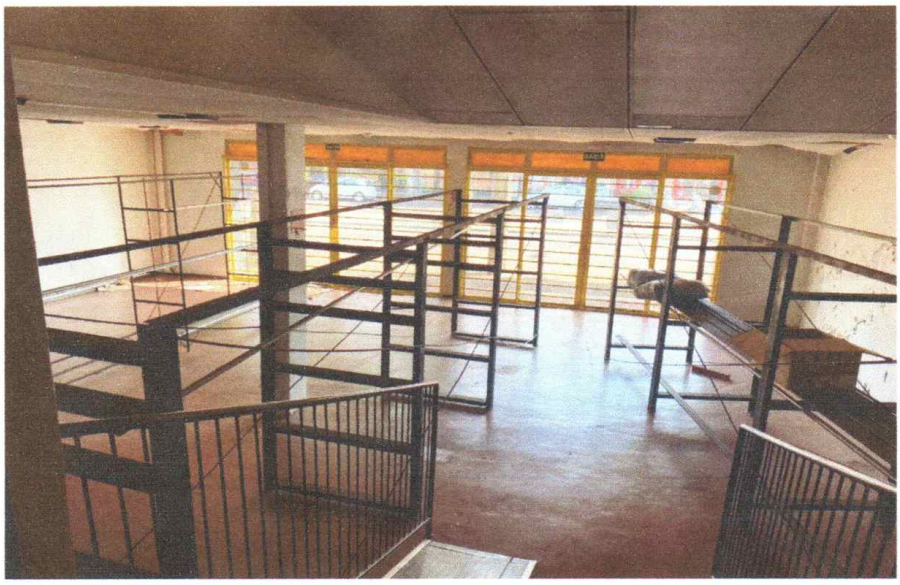
Pedro João Alves- Perito Avaliador Imobiliário
CRECI F-25563
Fone: (44)3652-1324
E-mail: imobiliariapedrao@hotmail.com

Pedro João Alves
CRECI/F 25563

Levantamento Fotográfico

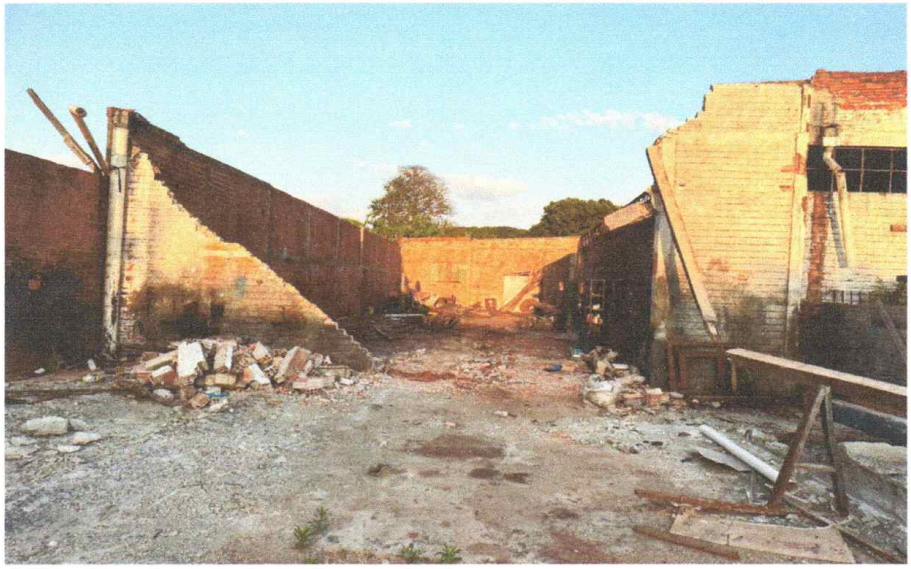
As fotos digitais aqui expostas são originais e puras, sem nenhum tratamento de imagens ou filtro.

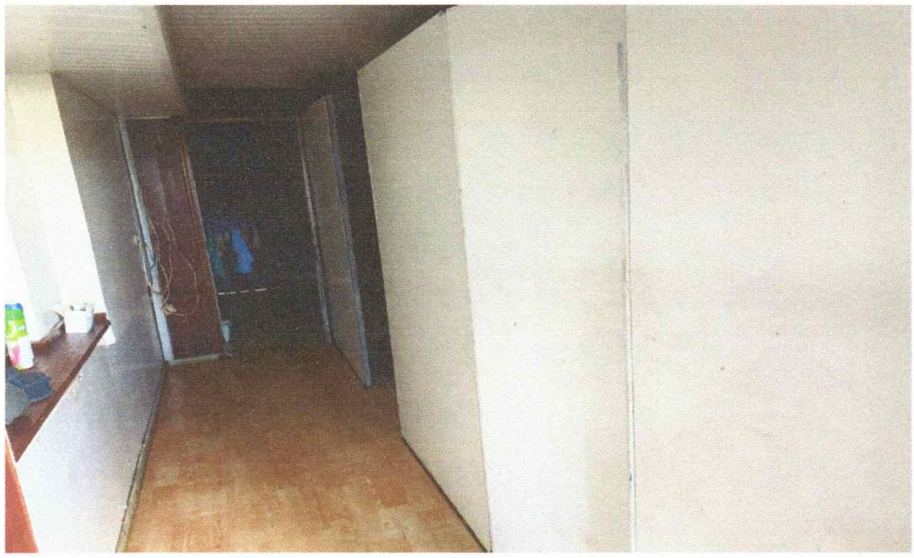


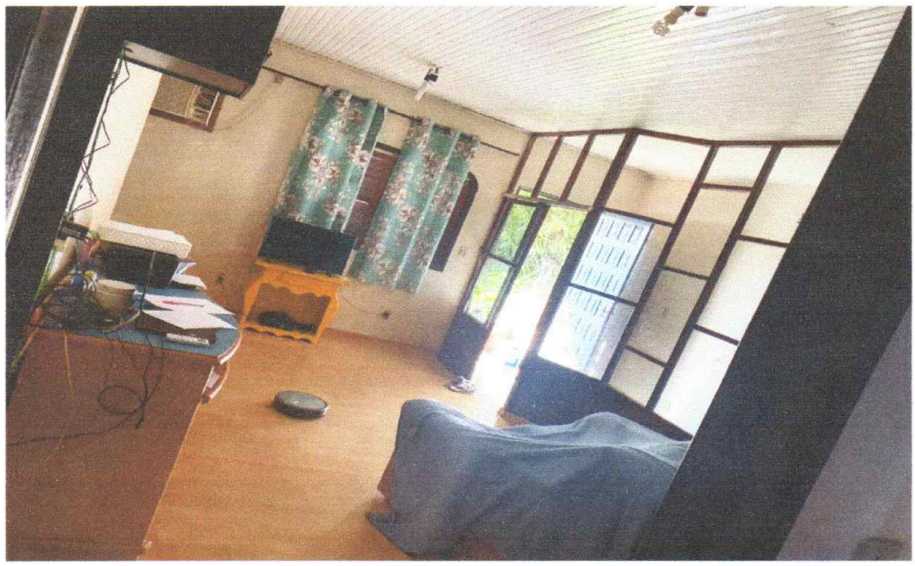


Pedro João Alves
CREC/F 25563

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8Y N59LR AGQ4Q MASKB







Pedro João Alves
CRECI/F 25563

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8Y N59LR AGQ4Q MASKB





Pedro João Alves
CRECI/F 25563

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8Y N59LR AGQ4Q MASKB

Referências Bibliográficas

Foram utilizados como fontes de referência nesta Avaliação:

- Livro, avaliador Mercadológica de Imóveis, João Diniz Marcello.

- Apostila de Avaliação Mercadológica, João Diniz Marcello.

- Empresas de Engenharia, Empresas de Construção Civil, Prefeitura Municipal de Palotina-PR.

Pedro João Alves
CRECI/F 25563

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8Y N59LR AGQ4Q MASKB