



**Corretor de Imóveis**  
CRECI 16321

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

Nº 73/2021

### 1 - INTERESSADO

**MARI CHEPLUKI**  
RG 9.595.666-1 SESP/PR  
CPF/MF 053.755.439-40

### 2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

**Matricula nº 15.729 do Cartório Registro de Imóveis da Comarca de Irati, - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Irati - PR.**

Um lote de terreno urbano, situado nesta cidade de Irati, no bairro Jardim Aeroporto, configurado sob nº 240, com área de 127,30 m<sup>2</sup>, medindo 9,50 metros de frente para a Rua Pedro Moreira, e linhas laterais, perfazendo um comprimento de 13,40m lineares nas duas confrontações. Existe uma edificação - Casa em alvenaria, com área de 70,78m<sup>2</sup>, e edícula inacabada com área de 28,50m<sup>2</sup>, totalizado uma área de 99,28m<sup>2</sup>.

### 3- INFRA ESTRUTURA

Água	S	Iluminação Pública	S	G.Águas Pluviais	N
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	N	Pavimentação	N

( S ) Sim ( N ) Não

### 4 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital/ Posto de saúde	Sim
Delegacia/ Posto Policial	Sim

*Maurício Panka*  
Corretor/Avaliador de Imóveis  
CRECI 16.321-F - CNAI 30077



**Corretor de Imóveis**  
CRECI 16321

Delegacia/ Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

## 5- VALOR DE MERCADO

5.1 - Para o valor médio de R\$ 390,00 por metro quadrado, temos:

$$\text{Valor} = 127,30\text{m}^2 \times 390,00 \text{ por m}^2 = \text{R\$ } 49.647,00 \text{ P1}$$

## 5.2 Construção em Alvenaria - CASA

Casa em alvenaria com 70,78m<sup>2</sup>. Para o valor médio de 1.400,00 por m<sup>2</sup> temos:

$$\text{Valor} = 70,78\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.400,00 = \text{R\$ } 99.092,00$$

### 5.2.1 – Construção em Alvenaria - Casa – DEPRECIACÃO

Conforme tabela de "ROS-Heidecke", aplica-se depreciação física ao imóvel, determinando assim o valor a ser descontado por consequência da sua idade e seu estado de conservação. Assim temos:  
Casa em alvenaria com idade de 08 anos e estado de conservação "D" – **Entre regular e reparos simples**

$$\text{Valor} = \text{R\$ } 99.092,00 - \text{R\$ } 16.449,27 (16,60\%) = \text{R\$ } 82.642,72 - \text{P2}$$

## 5.2 Construção em Alvenaria - Edícula

Construção localizada nos fundos do imóvel destinada a garagem, churrasqueira e lavanderia, com 28,50m<sup>2</sup>.

Para o valor médio de 750,00 por m<sup>2</sup> temos:

$$\text{Valor} = 28,50\text{m}^2 \times \text{R\$ } 750,00 = \text{R\$ } 21.375,00$$

 **Maurício Panka**  
Corretor/Avaliador de Imóveis  
CRECI 16.321-F - CNAI 30077





**Corretor de Imóveis**  
 CRECI 16321

### 5.2.1 – Construção em Alvenaria - Edícula – DEPRECIACÃO

Conforme tabela de "ROS-Heidecke", aplica-se depreciação física ao imóvel, determinando assim o valor a ser descontado por consequência da sua idade e seu estado de conservação. Assim temos:  
 Casa em alvenaria com idade de 8 anos e estado de conservação "F" – **Entre reparos simples e importantes**

**Valor = R\$ 21.375,00 - R\$ 8.421,75 (39,40%) = R\$ 12.953,25 – P3**

### 6 – CONCLUSÃO

- **O valor deste imóvel (P1 + P2 + P3) é de R\$ 145.242,97 (cento e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e dois reais e noventa e sete centavos) com variação padrão de 5% para mais ou para menos**

Este é o meu parecer.

Irati, 29 de novembro de 2021.

**Maurício Panka**  
 Corretor/Avaliador de Imóveis  
 CRECI 16.321-F - CNAI 30077

  
 Mauricio Panka  
 CRECI 16321  
 CNAE 30077