

Simone de Lima Poliseli

Corretora de Imóveis

PTAM - PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

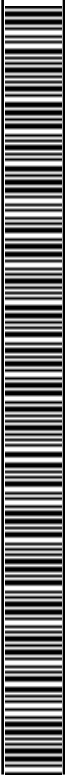
RESOLUÇÃO COFECE N°1.066/2007

Apartamento Edificio Airpont Hotel

Apartamento 322

Av. Dr. Vladimir Blobkov , APTO 334

Maringá –Paraná-



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

0-Capa	pág.00
1-Sumario	pág.02
2-Identificação Solicitante	pág.03
3-Finalidade do PTM.....	pág.03
4-Discrição da competência.....	pág.03
5-Abreviaturas	pág.04
6-Preliminares da Avaliação.....	pág.05
7-Vistoria.....	pág.06
8-Descrição Imóvel	pág.07
9-Mapas de Localização.....	pág.08
10-Imóvel Avaliando	pág.09
11-Metodologia.....	pág.10
12-Pesquisa de Mercado –Imóveis referências	pág.10
13-Lista de imóveis referências	pág.11
14-Formação de valor.....	pág.18
15-Fator de oferta	pág.18
16-Valor Resultante	pág.19
17-Notas	pág.19
18-Conclusão.....	pág.19
19-Anexos.....	pág.20



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

1-Identificação do solicitante

Nome: Dr. Marcel Ferreira dos Santos

2-Finalidade do PTAM:

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel avaliado para fins de penhora.

Este parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para penhora do imóvel situada na Av. Dr. Valdimir Babkov, nº. 565, distrito Industrial 2, Maringá –PR, CEP 87065-65, Propriedade de MILTOM ROBERTO DA SILVA DE SÁ RAVAGNANI, inscrito no Cadastro de Pessoa Física 17.099.681/0001-90, imóvel descrito nos termos da matrícula nº. 74.819 Registro de imóvel, e devidamente cadastrado junto à prefeitura do Município de Maringá, como contribuinte.

Para venda de um imóvel avaliar seu preço em frente ao mercado. Determinar valor mercado sendo este PTAM identificado pelo Número – SLP04/2023.

Imóvel avaliado por Simone de Lima Poliseli, o mesmo se situa em uma área rural, localizada no logradouro Av. Dr. Valdimir Babkov, nº565. O imóvel objeto deste Parecer, está devidamente registrado na matrícula do Cartório de registro de Imóveis nº. 74.819, com o proprietário sendo Miltom Roberto da Silva Sá Ravagnani.

4-Discrição da competência :

4.1 LEI 6.530/78:

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de imóveis, no território Nacional , é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi laborado de conformidade com o disposto no Art. 3º da Lei 6.530, de 12 maio de 1978 (D.O.U de 1505/1978), assim regido:

Art. 3º- Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, OPINAR, quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda a Resolução do Conselho Federal de Corretor de Imóveis (COFECI) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 9 (D.O.U. de 29/11/2007) que dispõe sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

4.2-Partes da ABNT NBR 14.653:

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliação de Bens"

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

PARTE 3: Imóveis rurais:

Parte 4: Empreendimentos:

Parte 5: Maquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

4.3-Símbolos e Abreviaturas:

As notações adotadas pelo engenheiro de avaliação devem ser devidamente explicativas no laudo ou parecer técnico, indicando –se também suas receptivas unidades de medidas, em acordo com o Decreto Federal nº81.62 de 03/05/78.

DECRETO N°81.620, DE 3 DE MAIO 1978

Aprova o Quadro de Unidades de Medidas, em substituição ao anexo do Decreto nº63.233, de setembro de 1968.

O PRESIDENTE DA REPUBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 81, item III, da Constituição, e tendo em vista o disposto no paragrafo único do Art. 9° do Decreto-lei nº240, de 28 fevereiro de 1867,

DECRETA:

DECRETO N° 81.621, DE 3 MAIO DE 1978.

Art. 1° - Fica aprovado para o anexo Quadro Geral de Unidade de Medidas baseado nas Resoluções, Recomendação e Declaração das Conferencias Gerais de Peso e Medidas, realizadas por força Convenção Internacional de Metro, de 1975.

Art. 2° - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº63.233, de 12 setembro de 1968 e demais disposições em contrário.

Brasília, 03 de maio de 1978; 157° da Independência e 90° da República, ERNESTO GESIEL .

5-Abreviaturas:



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

A.T.T. - Áreas Total do Terreno

A.T.C.-AREAS Total Construída

A.C. – Idade Aparente da Construção

ABNT –Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art –Artigo

AT – Área do Terreno

C.M²- Custo por Metro Quadrado

CNAI –Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI - SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Temo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto Predial ,Território e Urbano

M² - Metro Quadrado

MG - Media Geral

NBR –Normas Brasileiras

PTAM –Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R - Referencias

R.F.D.-Resultados do Fator de Depreciação

TG –Total Geral

V.G.V ou V.G.L.- Valor Global da Venda ou Locação.

6-Preliminares da Avaliação:

6.1-Preliminares:

Em resposta à solicitação, foi realizada vistoria “*in loco*” de nº. 04 nas dependências do imóvel situado na Av. Vladimir Balbov, nº. 565, apartamento, nº 322, Gleba Ribeirão Pinguim, Maringá-Paraná. Conforme consta na matrícula do imóvel nesta fui acompanhada pela gerente Dora.

6.2-Imóvel Avaliado:



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Miltom Roberto da Silva Sá Ravagnani, está localizado, a Av. Vladimir Balbov, nº .565, Rua Gleba Ribeirão Pinguim, Maringá-PR, Hotel – Paraná e encontra-se registrado sob a matrícula de nº .74819 no Cartório de Registro de Maringá, 2ºOfício de Maringá.

Segue conforme matrícula :

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ - PARANA

RUBRIG

FLS.N.

• MATRÍCULA N. •

Av. Getúlio Vargas, 266 - Salas 106 à 110 - Edifício Três Marias - CEP 87013-919 - Maringá - PR

01

Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes - AGENTE DELEGADO

Janete 7. Ta F da Motte

74.819

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 74819 - IMÓVEL: APARTAMENTO nº. 332 (trezentos e trinta e dois), situado no EDIFÍCIO MARINGÁ AIRPORT HOTEL, nesta cidade e comarca de Maringá-PR, localiza-se no 3º pavimento ou 3º andar, confrontando pela frente com o apartamento PNE nº.334, pelo lado esquerdo com área de circulação de hóspedes pelo lado direito com projeção aérea de laje impermeabilizada e pelos fundos com o apartamento n.º330, tendo as seguintes áreas:

Área privativa total de 18,85 m²; área comum (divisão proporcional) de 27,49 m²; área construída coberta de 31,18 m²; área construída descoberta de 15,16 m²; área comum total de 27,49 m²; área total da unidade de 46,343 m²; coeficiente de proporcionalidade igual fração ideal do terreno de 0,6529 m².

As vagas de garagem integrantes do Edifício Maringá Airport Hotel são de uso comum e se sujeitarão ao sistema de estacionamento rotativo. Edifício construído sobre o lote nº. 211/1-1, situado na Gleba Pinguim, nesta cidade. PROPRIETÁRIA: QDI 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida Paulista, nº. 42, 3º andar, Conjunto 31, Bairro Bela Vista, São Paulo - SP.

CNPJ/MF sob nº. 15.244.383/0001-10. REGISTRO ANTERIOR: Registro nº. 02 na matrícula nº. 64.635 em 17/02/2016, registro nº. 08 em 01/09/2017 na matrícula nº. 64.635 e matrícula 68.246 em 17/02/2016, neste Serviço, e submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO. Maringá, 28 de novembro de 2017.08

Janete T.ºba F. da Motta - Autorizada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

7-Vistoria:

Realizou-se vistoria “*in loco*” no referido imóvel na data de 22 de janeiro de 2024 no período da tarde as 17 horas . A diligência se deu com o intuito de averiguar os seguintes itens: local, idade do imóvel, estado de conservação e elaborar descrição detalhada do imóvel.

8-Descrição Imóvel:

O imóvel se localiza nas dependências do Edifício “Maringá Hotel Airport”, 3º pavimento, com as seguintes dimensões: Área privativa total de 18,85 m²; área comum (divisão proporcional) de 27,49 m²; área construída coberta de 31,18 m²; área construída descoberta de 15,16 m²; área comum total de 27,49 m²; área total da unidade de 46,343 m²; coeficiente de proporcionalidade igual fração ideal do terreno de 0,6529 m².

O imóvel foi construído a 5 anos, o estado de conservação é bem conservado .

8.1-Padrão do acabamento

O padrão de acabamento do imóvel é médio padrão.

8.2-Sob a unidade Avaliada:

A unidade avaliada trata-se de um quarto de um hotel.

8.3-Entorno:

- Aeroporto;
- Ponto de ônibus;
- Rede elétrica;
- Telefonia;
- Cabeamento;
- Rede de água pluvial;
- Rede de água potável;
- Rede esgoto;
- Pavimentação;
- Infraestrutura;
- Transporte coletivo;
- Coleta lixo;
- Postos de gasolina;
- Restaurante;
- Shopping centers atacadista ;



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

- Fábricas;
- Indústrias.

8.4- Características da região :

- O Imóvel está localizado na Zona Industrial 1;
- Características de Uso e Ocupação do Solo Conforme Lei Complementar 888/2011 e Alterações;
- Zoneamento a que pertence: ZI1 - Zona Industrial 1;
- ZE14 - Zona de Proteção do Aeroporto de Maringá (Silvio Name Júnior);
- Aeroporto Regional Silvio Name Junior;
- Eixo de Comércio e Serviço;
- Escoamento para a Av. Dr. Vladimir Balbov;
- Todos os eixos são comerciais para o zoneamento Z11.

8.5- Confrontações:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de nº 74819 no 2º Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Maringá e fazem parte integrante do parecer.

Matriculado no Apartamento nº. 332 (trezentos e trinta e dois), situado no Edifício Maringá Airport Hotel, nesta cidade e comarca de Maringá-PR, localiza-se no 3º pavimento ou 3º andar, confrontando pela frente com o apartamento PNE nº. 334, pelo lado esquerdo com área de circulação de hóspedes pelo lado direito com projeção aérea de laje impermeabilizada e pelos fundos com o apartamento nº. 330, tendo as seguintes áreas: área privativa total de 18,85 m², área comum (divisão proporcional) de 27,49 m², área construída coberta de 31,18 m², área construída descoberta de 15,16 m², área comum total de 27,49 m², área total da unidade de 46,34 m².

9.6. Mapas de Localização:

Mapa de localização via satélite:



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

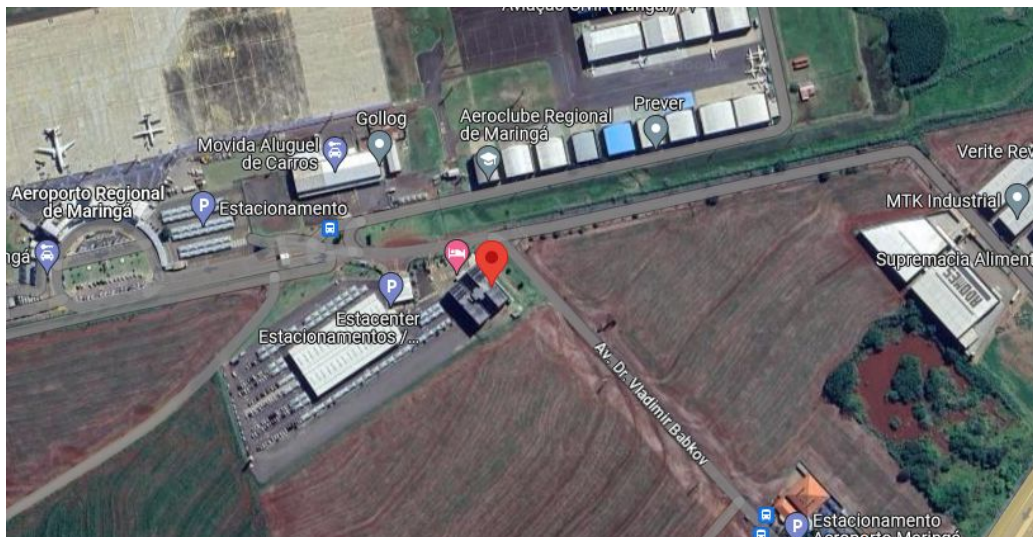


Foto localização imóvel



Av. Dr. Vladimir Babkov, 565 - Distrito Industrial 2
Maringá - PR, 87065-665

10-Avaliação mercadológica:

Na realização da avaliação mercadológica do presente apartamento, foram considerados quatro imóveis similares como referência, a fim de proporcionar uma análise abrangente e precisa. Esses apartamentos selecionados compartilham características relevantes, assim, permitindo uma comparação sólida e representativa. A utilização desses parâmetros proporcionou insights valiosos sobre a tendência de precificação e demanda no mercado imobiliário local, fornecendo uma base sólida para a determinação do valor justo do imóvel em questão.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

11-Metodologia utilizada:

Para realização do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi utilizado o Método Direto de Dados de Mercado, o qual permite a determinação do valor levanta-se em consideração as diversas tendências e flutuação do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências e utilização para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação com outros imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, a partir de dados pesquisados no mercado. As características intrínsecas e extrínsecas dos dados obtidos são ponderadas por meio de técnicas de homogeneização.

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 de avaliação de imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Pesquisa e descrever como a pesquisa dos imóveis foi feita homogeneizar.

12-Fontes pesquisas dos imóveis referências:

A pesquisa foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram à venda e ofertado pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em casa Foto dos AMOSTRAS "A".

A identificação permitiu então a obtenção de 04(quatro) imóveis dos quais selecionados os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como A1 A A3.

Após a coleta dos dados descritos, foi possível homogeneizar e os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos para concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

13.-Lista imóveis referenciando:

Dados A 1



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-pr-maringa-zona-06-45m2-RS320000/id-16161140/>

HOTEL RIO BOURBON:

- Área do apartamento: 25 m²
- Idade do imóvel: 2 anos
- Estado de conservação
- Valor R\$320.000,00
- Valor por m² 12.800,00
- Granado imobiliária



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

Dados A 2



[Apartamento à venda Zona 01, Maringá - 45m² por R\\$ 230.000 | Proprietário Direto \(proprietariodireto.com.br\)](#)

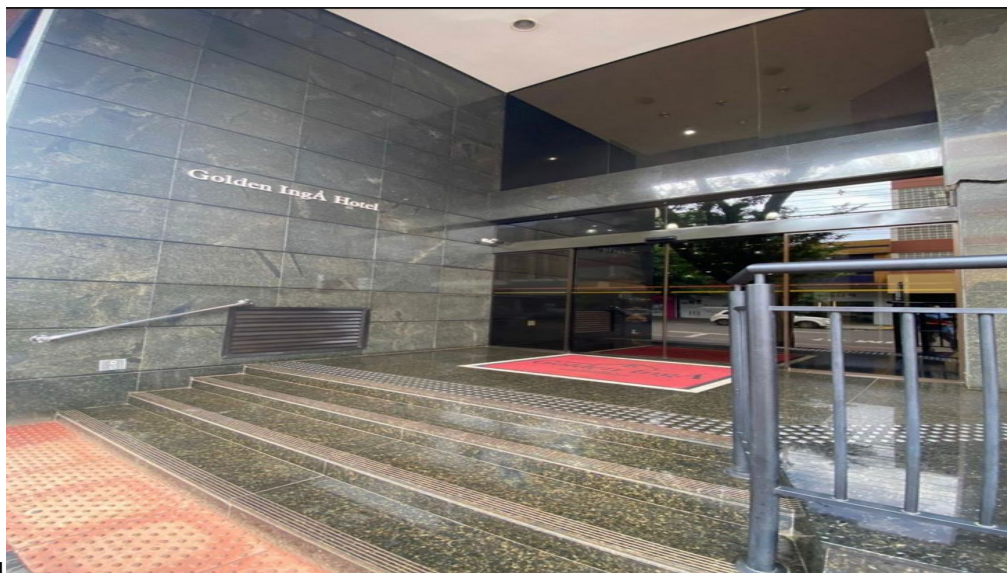
Golden Inga

- Área do apartamento: 45 m²
- Idade do imóvel: 31 anos
- Estado de conservação reparos simples
- Valor R\$ 230.000,00
- Valor m² 5.111,11

Dados A 3



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA



1

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-pr-maringa-centro-117m2-RS220000/id-18533005/>

Golden Inga

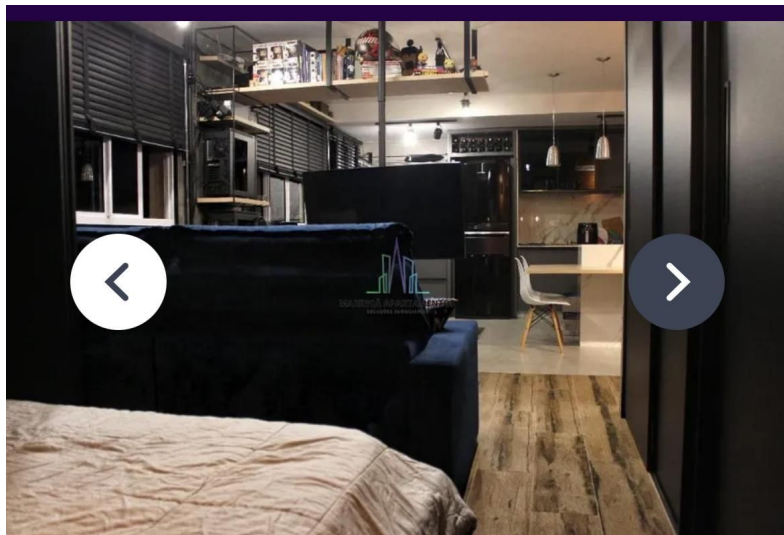
- Área do apartamento: 41 m²
- Idade do imóvel: 31 anos
- Estado de conservação reparos simples
- Valor R\$220.000,00
- Valor m² 5.365,86
- Site prado Imoveis

A5 dados

SIMONE DE LIMA POLISELI
Cresci-37290-F



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA



[Flat com 1 quarto e mobiliado, 50 m² em Jardim Alvorada, Maringá - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://zapimoveis.com.br)

FLAT JARDIM ALVORADA

- Área do apartamento: 50 m²
- Idade do imóvel: 1anos
- Estado de conservação
- Valor R\$330.000,00
- Valor por m² 6.600,00
- Zap

13.2- Dados imoves referenciados:

	ENDEREÇO	AREA CONSTRUIDA (M ²)	FONTE PESQUISA	VALOR DE VENDA	IDADE IMOVEL
A1	HOTELRIO BOURBON	25 M	GRANADO IMOBILIARIA	320.000,00	2 ANOS
A2	GOLDEN INGA	45 M	ZAP	250.000,00	31 ANOS
A3	GOLDEM INGA	41M	PROPRIETARIO DIRETO	220.000,00	31 ANOS
A4	FLAT ALVORADA	50 M	ZAP	330.000,00	2 ANOS



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

13.3 Homogeneização amostras

Homogeneização ou Tratamento por Fatores é a correção e transformação de atributos, características, situações e quantificações de um imóvel, através de coeficientes, chamados de fatores, para uma posição paradigma ou imóvel paradigma.

13.4 Homogeneização

Air port Hotel, Com 1 Dormitório E 19 m²

- 29 m² Total
- 19 m² Útil
- 1 Banheiro
- 1 Vaga
- 1 Quarto
- 1 Suíte

AMOSTRA 01

ÁREA DO APARTAMENTO : 25 m² VALOR DO IMÓVEL = R\$ VALOR/m² = R\$

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA = ÁREA X CUB/JULHO/2024

VAC = 25 M² X R\$ 3480,95

VAC = R\$ 87.02375

Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) – JULHO 2024

<> A construção em alvenaria, tem aproximadamente 2 anos de idade, em estado de conservação B 1,05%. Utilizando a tabela de Ross e Heidecke para depreciação de imóveis, levando-se em consideração que a vida útil da construção é de 70 anos, aplicaremos o coeficiente de 1,05% .

VD = VAC X CD

Onde: VD = Valor de Depreciação

VAC = Valor da Área Construída

CD = Coeficiente de Depreciação

VALOR DE DEPRECIAÇÃO = 913,74

VACD =VAC - VD

VACD = 87.023,75-913,74=86.110,01

Valor m² R\$ 3.444,40

AMOSTRA 02



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

ÁREA DO APARTAMENTO: 45 m² VALOR DO IMÓVEL = R\$ VALOR/m² = R\$

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA = ÁREA X CUB/JULHO/2024

VAC = 45 m² X R\$ 3.480,95

VAC = R\$ 156.642,75

Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) – JULHO 2023<> A construção em alvenaria, tem aproximadamente 31 anos de idade, em estado de conservação regular. Utilizando a tabela de Ross e Heidecke para depreciação de imóveis, levando-se em consideração que a vida útil da construção é de 70 anos, aplicaremos o coeficiente .21,5%

VD = VAC X CD

Onde: VD = Valor de Depreciação

VAC = Valor da Área Construída

CD = Coeficiente de Depreciação

VALOR DE DEPRECIAÇÃO = 156.642,75*21,5%=33.678,18

VACD =VAC – VD

VACD=156.642,75-33.678,18

VACD = R\$ 122.964,54

VALOR/m² = R\$2.732,54

AMOSTRA 03

ÁREA DO APARTAMENTO: 41 ,00 m² VALOR DO IMÓVEL = R\$VALOR/m² = R\$

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA = ÁREA X CUB/JULHO/24

VAC = 41 m² X R\$ 3.382,51

VAC = R\$ 138.682,91

Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) – JULHO/ 2023.A construção em alvenaria, tem aproximadamente 31 anos de idade, em estado de conservação. Utilizando a tabela de Ross e Heidecke para depreciação de imóveis, levando-se em consideração que a vida útil da construção é de 70 anos, aplicaremos o coeficiente de 21,5 %

VD = VAC X CD

Onde: VD = Valor de Depreciação

VAC = Valor da Área Construída

CD = Coeficiente de Depreciação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

VALOR DE DEPRECIAÇÃO = $138.682,91 \times 21,5 = 29.816,82$

VACD = $138.682,91 - 29.816,82$

VACD = R\$ 108.866,09

VALOR/m² = R\$2.655,27

AMOSTRA 04

ÁREA DO APARTAMENTO : 50 M² VALOR DO IMÓVEL = R\$ VALOR/m² = R\$

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA = ÁREA X CUB/JULHO/2024

VAC = 50 M² X R\$ 3.382,51

VAC = R\$ 169.125,50

file:///C:/Users/Simone/Downloads/6912-julho/2024-2023-sem-desonerayyo

Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) – JULHO/ 2024. A construção em alvenaria, tem aproximadamente 2 anos de idade, em estado de conservação novo 1,05%. Utilizando a tabela de Ross e Heidecke para depreciação de imóveis, levando-se em consideração que a vida útil da construção é de 70 anos, aplicaremos o coeficiente de 1,05% .

VD = VAC X CD

Onde: VD = Valor de Depreciação

VAC = Valor da Área Construída

CD = Coeficiente de Depreciação

VALOR DE DEPRECIAÇÃO = $169.125,50 \times 1,02\% = 1.725,08$

VACD = VAC - VD

VACD = $169.125,50 - 1.725,08 = 167.400,42$

Valor m² R\$ 3.348,00

QUADRO AMOSTRA

AMOSTRA	AREA APARTAMENTO	VALOR M ²	VALOR MEDIO M ²
Amostra 1	25m ²	R\$12.8000	3.444,40



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

Amostra 2	45 m²	R\$5.111,11	2.732,54
Amostra 4	41 m²	R\$5.365,85	2.655,27
Amostra 5	50 m²	R\$6.600,00	3.348,00
Valor médio			3.045,45

14 –Formação de valor

O imóvel avaliando é constituído pela data de terras sob Endereço Av Dr Vladimir Babkov, nº 565, Distrito Industrial - Maringá, comercial, com área de metros quadrados com idade aparente de 5 anos, em estado de conservação boas. Utilizando a tabela de depreciação de imóveis de Ross e Heidecke, será depreciado o imóvel em

VALOR DO IMÓVEL = AREA *MEDIA M²

VALOR IMOVEL = 19 x 3.045,45

VI= 57.855,95

15 -Fator de oferta

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual à 1,0.

VALOR DO imovel – FATOR OFERTA

VI = R\$57.866,95 – 0,05 %

VI=R\$ 57.838,01

VALOR DA AREA CONSTRUIDA =AREA X CUB /JULHO 2024

VAC =19 M² X R\$3.480,95

VAC =R\$66.138,05

<https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

VALOR DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADA =VALOR IMOVEL+VALOR CONSTRUÇÃO

VDC=R\$66.138,05– 1,05%

VCD=R\$52.354,88

VALOR DO IMOVEL =VALOR DA AREA +VALOR DA CONTRUÇÃO

VI=66.138,05+52.354,88

VI=R\$ 118.498,93



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

16-Valor resultante:

O valor para o imóvel avaliado no mercado atual para R\$118.498,93

, a data de 10/08/2024 é de:

Valor Mínimo: R\$106.649,03

Valor Médio: R\$ 118.498,93

Valor Máximo: R\$130.348,82

R\$118.498,93

17-Notas:

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levantando –se em algumas situações.

- 1-Para avaliação de venda, levantou –se em conta que o Corretor de Imóveis não conheceu a área interna do imóvel;
- 2-A atual situação econômica;
- 3-A região do imóvel.
- 4.Imóvel
- 5.Localização próximo aeroporto

18-Conclusão:

Em conclusão, a avaliação mercadológica do presente apartamento, embasada na análise comparativa com quatro imóveis similares, revela uma contextualização robusta e fundamentada do seu valor no mercado imobiliário local. A consideração criteriosa de elementos como localização, metragem, distribuição de espaços e amenidades proporcionou uma compreensão mais aprofundada das dinâmicas de precificação na região. Neste contexto, o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 118.498,93

Admite-se uma variação de até 10 %(dez por cento) do

valor acima apresentado, para mais

ou para menos, sendo, portanto, entre o mínimo R\$ 106.649,03 e máximo de R\$130.348,82

devido à margem de intervalo de confiança da pesquisa realizada.

Maringá 26/08/2024

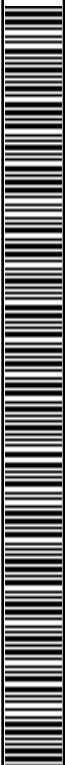


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

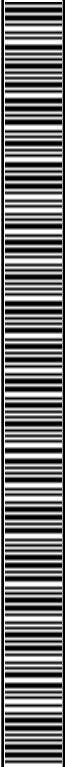
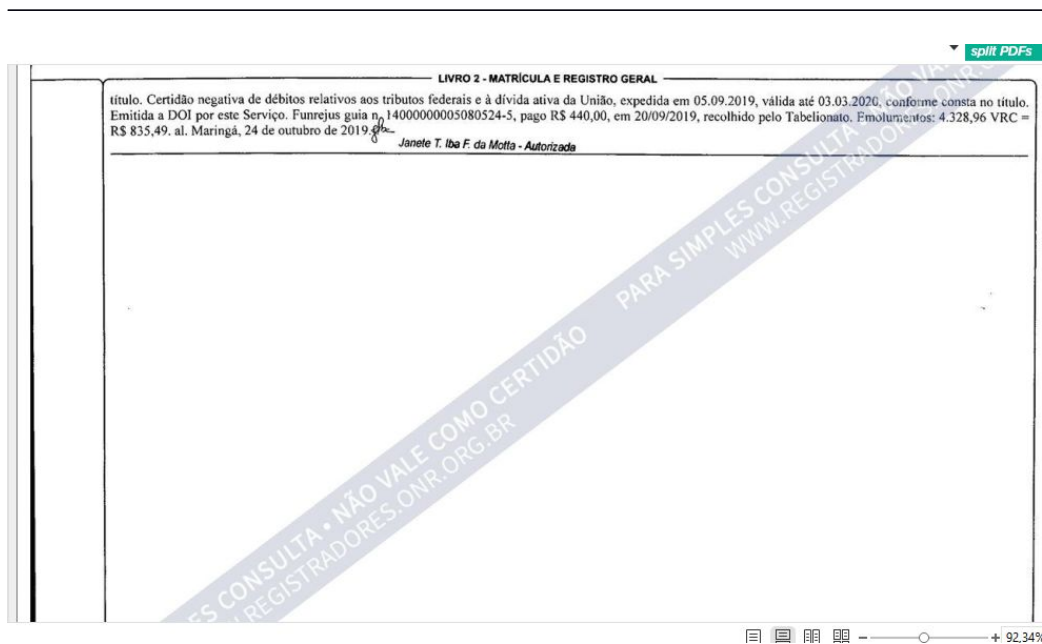
Simone de Lima Poliseli

19-Documentação em anexo :

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ - PARANÁ		RUBRICA	PLS.N.	MATRÍCULA N.º
Av. Getúlio Vargas, 286 - Salas 106 à 110 - Edifício Três Marias - CEP 87013-919 - Maringá - PR			01	74.819
Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes - AGENTE DELEGADO		Janete T. Iba F. da Motta		
LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL				
MATRÍCULA 74819 - IMÓVEL: APARTAMENTO n. 332 (trezentos e trinta e dois), situado no EDIFÍCIO MARINGÁ AIRPORT HOTEL, nesta cidade e comarca de Maringá-PR, localiza-se no 3º pavimento ou 3º andar, confrontando pela frente com o apartamento PNE n.334, pelo lado esquerdo com área de circulação de hóspedes, pelo lado direito com projeção aérea de laje impermeabilizada e pelos fundos com o apartamento n.330, tendo as seguintes áreas: área privativa total de 18,85 metros quadrados, área comum (divisão proporcional) de 27,493 metros quadrados, área construída coberta de 31,18 metros quadrados, área construída descoberta de 15,163 metros quadrados, área comum total de 27,493 metros quadrados, área total da unidade de 46,343 metros quadrados, coeficiente de proporcionalidade igual fração ideal de terreno de 0,6529 metros quadrados. As vagas de garagem integrantes do Edifício Maringá Airport Hotel terão uso comum e se sujeitarão ao sistema de estacionamento rotativo. Edifício construído sobre o lote n. 211/1-1, situado na Gleba Pinguim, nesta cidade. PROPRIETÁRIA: QDI 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida Paulista, n. 542, 3º andar, Conjunto 31, Bairro Bela Vista, São Paulo-SP, CNPJ/MF sob n. 15.244.383/0001-10. REGISTRO ANTERIOR: Registro n. 02 na matrícula n. 64.635 em 17/02/2016, registro n. 08 em 01/09/2017 na matrícula n. 64635 e matrícula 68.246 em 17/02/2016, neste Serviço, e submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO. sã. Maringá, 28 de novembro de 2017. <i>Janete T. Iba F. da Motta - Autorizada</i>				
Av-1-74.819: Prenotação n. 242614 em 13/09/2018. Nos termos do requerimento constante na escritura pública de doação em pagamento lavrada no 1º Tabelionato de Notas, nesta cidade e comarca de Maringá-PR, livro n. 1385-N, fls. 125/132, aos 18.06.2018, procedo o cancelamento do regime de afetação constante nesta. Funrejus: R\$ 15,20, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 60,79. kp. Maringá, 01 de outubro de 2018. <i>Janete T. Iba F. da Motta - Autorizada</i>				
Av-2-74.819: Prenotação n. 242614 em 13/09/2018. Nos termos do requerimento constante na escritura pública mencionada na Av-01, procedo a averbação para constar que o imóvel desta matrícula, está cadastrado no município sob n. 47316274. Funrejus: R\$ 15,20, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 60,79. kp. Maringá, 01 de outubro de 2018. <i>Janete T. Iba F. da Motta - Autorizada</i>				
R-3-74.819: Prenotação n. 242614 em 13/09/2018. TÍTULO: Escritura pública mencionada na Av-01. TRANSMITENTE: a proprietária. ADQUIRENTE: <u>ADM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA</u> , pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida Dom Manoel Silveira D'elboux, n. 333, Zona 05, Maringá-PR. CNPJ/MF n. 17.099.681/0001-90. Valor: R\$ 150.000,00. ITBI guia n. 178155/2018, pago R\$ 4.400,00 em 05/09/2018. Condições: as do título. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida em 28.03.2018, válida até 24.09.2018, conforme consta no título. Emitida a DOI por este Serviço. Funrejus guia n. 1400000003702113-9, pago R\$ 440,00 em 18/06/2018. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 832,21. kp. Maringá, 01 de outubro de 2018. <i>Janete T. Iba F. da Motta - Autorizada</i>				
Av-4-74.819: Prenotação n. 252227 em 25/09/2019. Nos termos do requerimento constante na escritura pública de compra e venda, lavrada no 6º Tabelionato de Notas, nesta cidade e comarca de Maringá-PR, livro n. 423-N, fls. 054/057, aos 20/09/2019 e certidão de numeração predial n. 5555/2019-DDT, faço esta averbação para constar que o imóvel desta, situa-se na Avenida Doutor Vladimir Babkov, n. 565. Funrejus: R\$ 15,20, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC=R\$ 60,79. al. Maringá, 24 de outubro de 2019. <i>Janete T. Iba F. da Motta - Autorizada</i>				



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

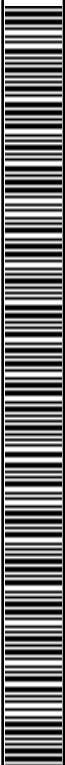


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

**Tabela de Ross-Heidecke
para depreciação de imóveis**

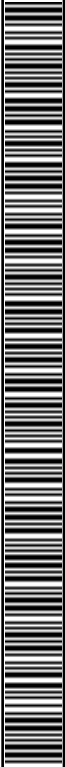
CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos	H	Entre reparos importantes e s/

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	39,3	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11	20,7	35,3	54,1	76
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12	12	14,2	19,1	27,9	41,8	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26	34,1	46,2	61,8	80
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,6	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44	50,5	59,6	71,3	85
54	41,6	41,6	43	46,3	52,1	61	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,4
72	62,2	62,2	62,9	65	68,8	74,6	81,9	90,9
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	80,6	85,5	92,4
80	72	72	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83	88	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,5	89,2	94,4
86	80	80	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96	97,2	98,5
98	97	97	97,1	97,3	97,6	98	98	99,8
100	100	100	100	100	100	100	100	100



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

Tipo Perímetro	Alteração de Perímetro
Gleba	8 GLEBAS
Última Lei/Alvará (nº e data)	Lei 9546 de 18/07/2013
Nome (Lot. contíguo e/ou Descr. Lei)	PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Observação	Conforme o Art 2º da LC 940/2013 alterando o Anexo II - mapa 01 – Macrozoneamento, a divisa do Perímetro Urbano inclui os lotes constantes entre o descritivo: “divisa dos lotes 59-A e 60; segue por essa divisa até a Estrada Ibipitanga; segue pela referida estrada até a divisa dos lotes 67 e 66; segue por essa divisa até o Córrego Ibipitanga; segue a jusante pelo referido córrego até a sua foz” (diferença da LC 451/2002 – última lei com o descritivo do perímetro na íntegra)
Classificação do Perímetro	Perímetro Urbano
Razão Social	BDL CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.
Nome Fantasia	MARINGÁ AIRPORT HOTEL
Logradouro	AVENIDA VLADIMIR BABKOV, DOUTOR
Número	565
CEP	87065665
CNAE	5510801
Descrição do CNAE	HOTÉIS



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

Relatório de Numeração Predial <https://geoproc.maringa.pr.gov.br/arquivos/procjudi/procjudi/proc...>

 Prefeitura do Município de Maringá
Sistema de Geoprocessamento
Relatório de Numeração Predial 

Localização do Lote



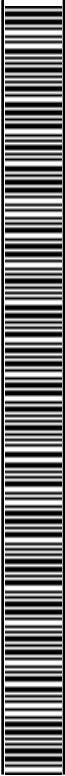
Informações do Lote

Cadastro Imobiliário: 47316274
Zona: 47
Quadra Fiscal: 000
Lote: 211
Bairro: GLEBA RIBEIRÃO PINGUIM
Condomínio: MARINGÁ AIRPORT HOTEL
Complemento: APTO. 332, LT. 211/1-1
Área: 24,24 m²
Proprietário: MILTON ROBERTO DA SILVA SA RAWANNANI
O imóvel possui o(s) seguinte(s) número(s) predial(is):
nº 585 para AVENIDA VLADIMIR BABKOV, DOUTOR.

Relatório de Numeração Predial
Data: 12/08/2023 - Hora: 15:44

Informações coletadas com os setores tributário e Geoprocessamento.
Qualquer alteração do imóvel poderá sofrer alteração da numeração.

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: P-JX74 KP-VUN 853A5 724YR



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 VENDA



Prefeitura do Município de Maringá
 Sistema de Geoprocessamento
Relatório de Alvará e Habite-se



LOCALIZAÇÃO DO LOTE:



INFORMAÇÕES DO LOTE:

Número de Cadastro: 47316000
 Zona: 47
 Rubric: 0.000.000.000.000.000
 Descrição: 0/0
 Lote: 215
 Área do Terreno: 25,24 m²
 Complemento: APPO. XII. LT. 2115-1
 Condomínio: MARINGÁ AIRPORT HOTEL
 Proprietário: WILTON ROBERTO DA SILVA SR.
 RAFAELIANE
 Inscrição: 11.251.410.000-00 - WILSON
 MARINGÁ/PR/2011/1181

Informação de Projetos Aprovados

Número de Cadastro: 47316000

Emissão	Documento	Tipo do documento	Área	Subtipo	Área acrescida	Alvará
14/06/2015	2033	ALVARÁ DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO	4775,9	Construção	0,0	0
22/06/2017	902	CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DE EDIFICAÇÃO	4775,9	Execução e Projeção	0,0	2033

Número de Cadastro: 47316274

Não existem projetos aprovados após o desmembramento.

CBS: Construções aprovadas antes de 06/2003 não constam neste relatório.

Informações Tributárias

Seq	Tipo	Construção	Padrão	Par	Área	Ano	Situação
1	APARTAMENTO	Alvenaria	Alto C	1	46,36	2017	Normal

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: P.UX74 KP.VUN 853A5 724YR

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 VENDA

Relatório de Ficha Técnica https://geoproc.maringa.pr.gov.br/arcgis/proxy/proxy.aspx?https://pro...



Prefeitura do Município de Maringá
Sistema de Geoprocessamento
Relatório de Ficha Técnica



Localização do Lote



Características de Uso e Ocupação do Solo Conforme Lei Complementar 888/2011 e Alterações

Zonamento a que pertence: ZI1 - Zona Industrial 1
 ZE14 - Zona de Proteção do Aeroporto de Maringá (Sílvia Name Júnior) - Aeroporto Regional Sílvia Name Júnior.

Eixo de Comércio e Serviço: ECSC para a AVENIDA VLADIMIR BABKOV, DOUTOR
 Todos os eixos são comerciais para o zonamento ZI1

ANEXO I - REQUISIÇÕES QUANTO AO USO DO SOLO

Zona/Eixo	Uso Permitido	Uso Proibido
ZI1	INDÚSTRIAS INOCUAS, COMÉRCIO E SERVIÇOS SETORIAIS E VICINAIS (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO).	INDÚSTRIAS NOXIAS E PERIGOSAS, TODOS OS DEMAIS USOS.
ZE14	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS E EIXOS A QUE PERTENCE A ÁREA (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO).	ATIVIDADE PREVISTA NO PLANO DIRETOR DE AERODROMO.
ECSC	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR E MULTIFAMILIAR, COMÉRCIO E SERVIÇOS VICINAIS (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO).	TODOS OS DEMAIS USOS.

ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA / EIXO	Cobertura Média de Lotes (M2) ou Índice de Ocupação / Área (m ²)	Altura Máxima de Edifício	Coeficiente Máximo de Área (m ²)	Tela Máxima de Ocupação Lote (m ²)	Proteção Frontal (m)	Aparelhamento Máximo em Altura (m)					
						PROTEÇÃO FRONTAL (m)	< 05 PAV	< 05 PAV	< 05 PAV	> 05 PAV	< 05 PAV
ZI1	05 / 0000 05 / 0000	TÉR. + 3	0,6	TÉR. + 2 PAV 05	0	0,8	-	-	-	0,8	-
ECSC	05 / 0000	TÉR. + 4	0,7	TÉR. + 2 PAV 05	0	0,8	-	-	-	0,8	0,8

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: P-JX74 KP-VUN 853A5 724YR

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

PROTOCOLO DE REBEIMENTO PTAM

Carta de Apresentação de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Maringá 10 de agosto 2024

V. Exa

Referência: Apresentação de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Prezado Senhor ,

Sirvo-me da presente, com base na Resolução COFECI nº1066/07 e do Ato Normativo COFECI nº001/11, apresenta o resultado da Avaliação Imobiliária do imóvel sito à Av. Vladimir Babkov ,nº 565 Distrito Industrial 2, na cidade de Maringá, UF Paraná CEP87065-665 , circunstanciado no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica contendo 28 paginas , declaro ai CRECI conforme o selo Certificador nº

O presente parecer foi elaborado levando –se em consideração as condições do citado imóvel, observadas quando da vistoria, tendo sido aplicado o método comparativo direto de dados de mercado por pesquisa de imóveis, com características e atributos comparáveis, conforme transações no mercado imobiliário da região.

Agradecemos a confiança de estima e consideração, colocando-me a disposição, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente

Nome do corretor

Simone de Lima Poliseli

CRECI nº 37290

RG:5.308.984-4

CNAI nº 36739

Data :26/08/2024

Assinatura :



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA

CURRÍCULO

SIMONE DE LIMA POLISELI

Rua Jacob Porsak 257 - Lote 11/Quadra 1 - Maringá -Paraná
Tel./WhatsApp (44) 99922 1737
E-mail: simonepoilisele@gmail.com

FORMAÇÃO ACADÊMICA:

- Graduação em Administração- CESUMAR/2002
- CRECI - Corretora Imóveis (Registro CRECI-37290-F)

FORMAÇÃO COMPLEMENTAR:

- Corretora Imóvel-Treine Ingá 2019
- Avaliador de imóveis -CRESCI 6° Regional do Paraná 2021.
- CNAI -36739

CURSOS DE ESPECIALIZAÇÃO:

- Gestão Indireta – Motivação e Feedback como ferramenta de gestão - Grupo Bridge – 2013
- Maestria Pessoal – Maria Cristina Koury d’Arce, Quartet Labe Consultoria Técnica - 2013
- Gestão Indireta – Liderando o desempenho através das relações - Grupo Bridge - 2012
- Gestão das Relações – Quartet Labe Consultoria Técnica - 2011
- Trimembração (pensar, sentir e agir): descrição dos tipos humanos – Hallos - 2011
- Técnicas de Comunicação e Apresentação – Sociedade Brasileira de Programação Neurolinguística – 2006. Coach 2018 –
- Treine Ingá corretora de vendas -2019
- Avaliador e Perito Judicial -Curso Beta -2020
- Curso oratória -CONQUUER-2021
- Curso avaliador -2021

