

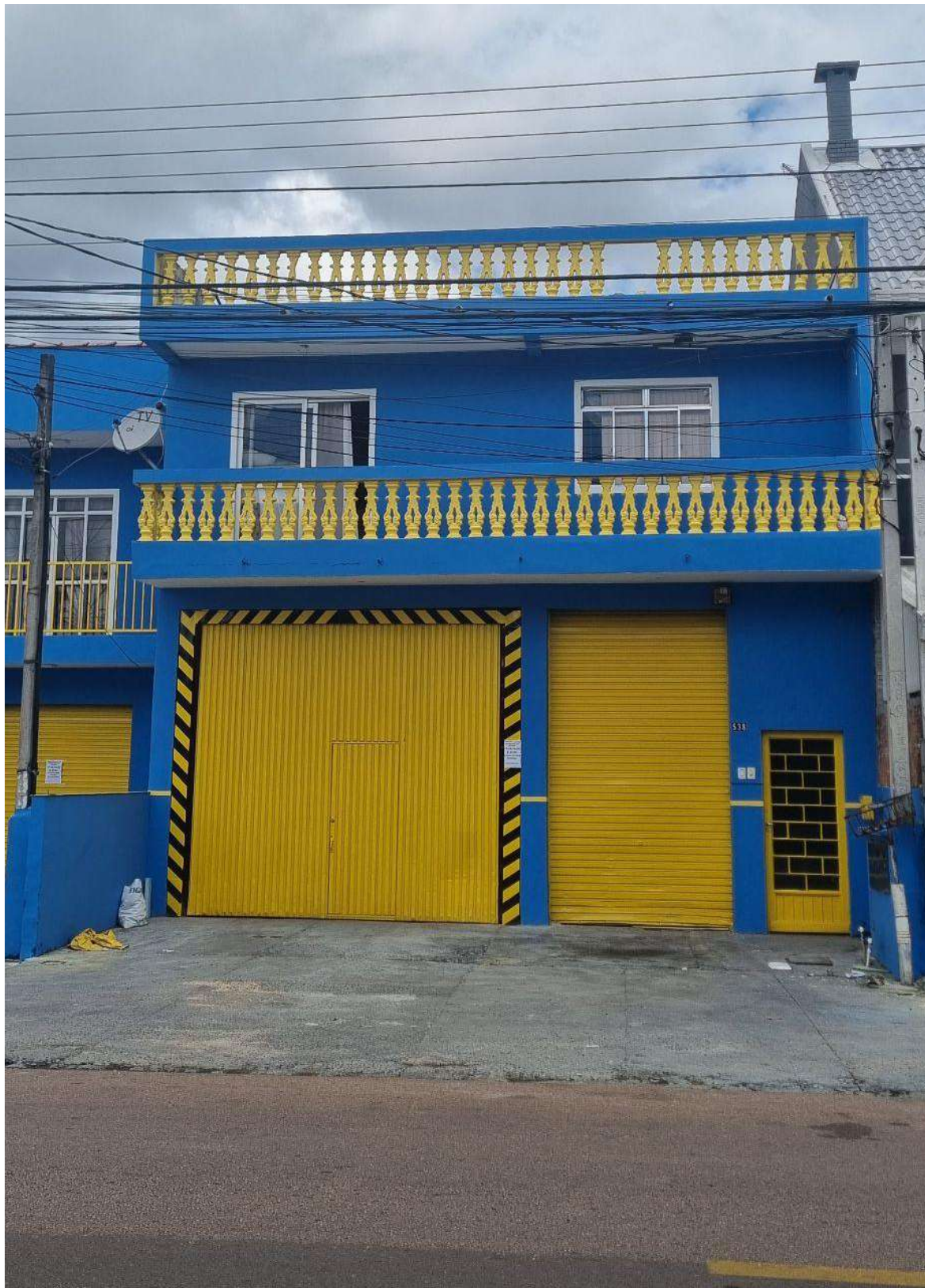
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

| | |
|-------------------------------|--|
| IMÓVEL AVALIANDO: | R. Des. Carlos Pinheiro Guimarães, 538 - Sítio Cercado, Curitiba - PR, 81925-450 |
| FINALIDADE DO PARECER: | Atualização do valor mercadológico para venda |
| INTERESSADO: | 20ª Vara Cível de Curitiba, CNPJ: 78.462.090/0001-20 |
| AVALIADOR: | João Elias Corretor de Imóveis CRECI 38693/PR CNAI 37365 |
| AUTOS: | 0011635-30.2018.8.16.0194 |
| CLASSE PROCESSUAL: | Execução de título extrajudicial |
| EXEQUENTES: | FRIGORIFICO ARGUS LTDA |
| EXECUTADOS: | ILSON VOLPI SIMONE APARECIDA BINOTI VOLPI |



PTAM 040/2023



Vista do Imóvel Avaliando



PTAM 040/2023

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1. SOLICITANTE | 4 |
| 2. FINALIDADE | 4 |
| 3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM) | 4 |
| 4. DA COMPETÊNCIA | 4 |
| 5. PARTES DA ABNT/NBR | 5 |
| 6. ABREVIATURAS | 5 |
| 7. DESCRIÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO | 6 |
| 8. VISTORIA | 7 |
| 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | 7 |
| 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL | 8 |
| 11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO | 9 |
| 12. CONFRONTAÇÕES | 10 |
| 13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO | 11 |
| 14. VISTA AÉREA | 11 |
| 15. METODOLOGIA UTILIZADA | 13 |
| 16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS | 13 |
| 16.1. R1 - Imóvel Referencial 1 | 13 |
| 16.2. R2 - Imóvel Referencial 2 | 14 |
| 16.3. R3 - Imóvel Referencial 3 | 14 |
| 16.4. R4 - Imóvel Referencial 4 | 15 |
| 17. NOTAS | 15 |
| 18. CONCLUSÃO | 15 |
| 19. ANEXOS | 18 |
| 19.1. Currículo do Corretor de Imóveis deste parecer | 18 |
| 19.2. Tabela utilizada para o cálculo | 19 |
| 19.3. Identificação do imóvel | 20 |



PTAM 040/2023

1. SOLICITANTE

20ª VARA CÍVEL DE CURITIBA, inscrito no CNPJ sob o nº 78.462.090/0001-20, sito à Rua Mateus Leme, 1142 - 9º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade atualizar o valor de mercado para a venda do imóvel situado à Rua Desembargador Carlos Pinheiro Guimarães, 538 - Sítio Cercado, Curitiba - PR, 81925-450, de propriedade de Simone Aparecida Binoti Volpi e seu marido Ilson Volpi, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 163.362 da 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba - PR.

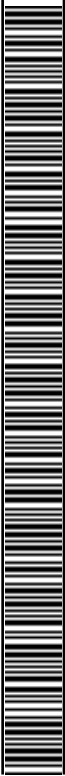
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - 040/2023

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**”.



PTAM 040/2023

5. PARTES DA ABNT/NBR

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: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4

6. ABREVIATURAS

A. T.T. - Área Total do Terreno

A. T. C. - Área Total Construída

A.C. - Idade Aparente da Construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas

Art. - Artigo

AT - Área do Terreno

C.M2 - Custo por Metro Quadrado

CRECI - PR - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná

DTC - Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

M2 - Metro quadrado

MG - Média Geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R - Referenciais

R. F. D. - Resultado do fator depreciação

TG - Total Geral



PTAM 040/2023

V.L. - Valor de Locação

V.M. - Valor Médio

V.V. - Valor de Venda

7. DESCRIÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 3233-4107


TITULAR:

ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA
163.362/ 01F

MATRÍCULA Nº **163.362**

RUBRICA


IMÓVEL: Lote de terreno nº 02 (dois), da Quadra nº 90 (noventa), da Planta MORADIAS SÍTIO CERCADO VII-B, situado no Bairro Sítio Cercado, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado par do logradouro, a 12,00 metros de distância da esquina com a Rua Tenente Júlio Jacoboski, de forma irregular, medindo 8,00 metros de frente para a Rua Desembargador Carlos Pinheiro Guimarães; pelo lado direito, de quem da frente do imóvel o observa, mede 20,18 metros e confronta com o Lote nº 28; pelo lado esquerdo mede 20,11 metros e confronta com o Lote nº 01 e na linha de fundos, onde mede 8,00 metros, confronta com o Lote nº 03; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 161,16 metros quadrados. Indicação Fiscal: Setor 84, Quadra 547, Lote 002.000-8.



PTAM 040/2023

8. VISTORIA

O imóvel foi avaliado por este subscritor, no dia 21/02/2023 no período da tarde, foi verificado o estado externo do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado na edificação. Saliento que este avaliador não obteve acesso ao interior do imóvel, sendo levado como informação os dados que constam em sua matrícula, a qual não informa a construção que há no local, sendo assim, foi utilizado a ferramenta de medição via google para chegar à metragem aproximada do imóvel.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Frente | 8 m |
| Orientação Cardeal | Noroeste |
| Extensão | 20 m |
| Topologia | Plana |
| Posição | Meio de Quadra |

Sobre a Edificação

| | |
|--|----------------------------|
| Posição em relação à rua | Mesmo nível da rua |
| Quantidade de Andares | 2 |
| Idade Aparente | 20 |
| Idade Real | Aproximadamente 25 anos |
| Aspecto Geral | Padrão Médio/Baixo |
| Entrada social de pedestres | 1 |
| Entrada de veículos | 1 |



PTAM 040/2023

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



PTAM 040/2023

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

| |
|---|
| Sobre a Região |
| Zoneamento: Não informado |
| Principal Via próxima: R. Tijucas do Sul |
| Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros) |
| Escolas |
| Supermercados |
| Academia |
| Panificadora |
| Shopping |
| Unidade de Saúde |
| Rua da cidadania |
| Infraestrutura e Serviços Públicos |
| Rede de telefonia |
| Rede de eletricidade |
| Rua pavimentada |



PTAM 040/2023

12. CONFRONTAÇÕES



Vista à direita do imóvel



Vista à esquerda do imóvel



PTAM 040/2023



Fonte: Google Earth



PTAM 040/2023

15. 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

16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros **04 (quatro)** imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

16.1. R1 - Imóvel Referencial 1

Imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços Anunciar Entrar

• venda
R\$ 1.450.000
IPTU R\$ 1900
Comercial - 400m² - 1 Quarto

Imovelweb > Comercias > Comprar > Paraná > Curitiba > Sítio Cercado > LOJA SITUADA EM VIA COM ÓTIMO POTENCIAL COMERCIAL

Publicado há 63 dias

Loja Situada em Via Com Ótimo Potencial Comercial
Rua São José dos Pinhais nº 1670, Sítio Cercado, Curitiba [Ver no mapa](#)

400 m² Total 400 m² Útil 1 Banheiro 1 Quarto 1 idade do imóvel

Localização excepcional, situada na principal via comercial do Sítio Cercado, junto as principais atividades comerciais tais como bancos, farmácias e lojas em geral. Possuindo dois pisos sendo que o térreo apresenta loja com aproximadamente 130 m² e sobreloja com 3 apartamentos que podem ser transformados em valor comercial.

Entre em contato com TOCCAFONDI IMOVEIS para o imóvel em Sítio Cercado, Curitiba

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Contatar

Contato por WhatsApp

R\$ 1.450.000,00 - 400m²

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-situada-em-via-com-otimo-potencial-comercial-2974679869.html>

PTAM 040/2023

16.2. R2 - Imóvel Referencial 2

Imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços Anunciar Entrar

• venda
R\$ 1.750.000
Comercial - 288m²

Imovelweb > Comerciais > Comprar > Paraná > Curitiba > Sitio Cercado > Comercial à venda - em Sitio Cercado

Publicado há mais de 1 ano

Comercial à venda - em Sitio Cercado

327 m² Total 288 m² Útil

Desagendo investir em um imóvel que reúne localização privilegiada, segurança e conforto? Apresentamos a você o melhor do bairro Sitio Cercado em Curitiba! Este residencial é sinônimo de versatilidade e harmonia!

Procurando por imóveis?

Entre em contato com Sonholar Imóveis para o imóvel em Sitio Cercado, Curitiba

Email: joaogroto2@gmail.com

Nome: João Elias Telefone: 499990993

Mensagem: Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveisweb.

Contatar Contato por WhatsApp

R\$ 1.750.000,00 - 288m²

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-sitio-cercado-2954159742.html>

16.3. R3 - Imóvel Referencial 3

Imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços Anunciar Entrar

• venda
R\$ 1.550.000
Comercial - 330m² - 3 Quartos - 3 Vagas

Imovelweb > Comerciais > Comprar > Paraná > Curitiba > Sitio Cercado > Comercial à venda - em Sitio Cercado

Publicado há mais de 1 ano

Comercial à venda - em Sitio Cercado

330 m² Total 330 m² Útil 3 Vagas 3 Quartos

EXCELENTE LOCALIZAÇÃO-IMÓVEL COMERCIAL/RESIDENCIAL-SETOR ESPECIAL-COLETORA 3- DE FRENTE P/ RUA SÃO JOSÉ DIOS PINHAIS, INTENSO MOVIMENTO PEDESTRES E AUTOMÓVEIS - TERRENO 12X26,30MTS=315,00M²- CONTENDO UM SOBRADO SENDO: PISO TERREO FRONTAL C/DUAS LOJAS TERREAS/BWC /APROX 40,00M²CADA,ESTACIONAMENTO FRONTAL PRIVATIVO P/CLIENTES NO RECUI, ACESSO LATERAL P/GARAGEM COBERTA C/GRADIL FRONTAL P/3 AUTOS DE TAMANHO MÉDIO, 1º PISO FRONTAL CONTÉM UM APTO DE APROX 120M²-ACCESSO ESCADA EXTERNA NA PARADA 1 E LAZARERIA ANTERIORE P/PROTEÇÃO GRANITO, CORREDOR LATERAL NA PAREDE DO IMÓVEL, PISCINA (TANQUE) VENTILADA A 30º, QUARTO A 30º E

Entre em contato com KADU IMÓVEIS para o imóvel em Sitio Cercado, Curitiba

Email: joaogroto2@gmail.com

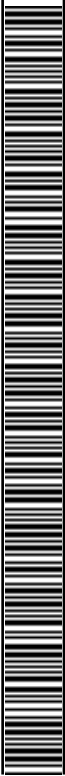
Nome: João Elias Telefone: 499990993

Mensagem: Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveisweb.

Contatar Contato por WhatsApp

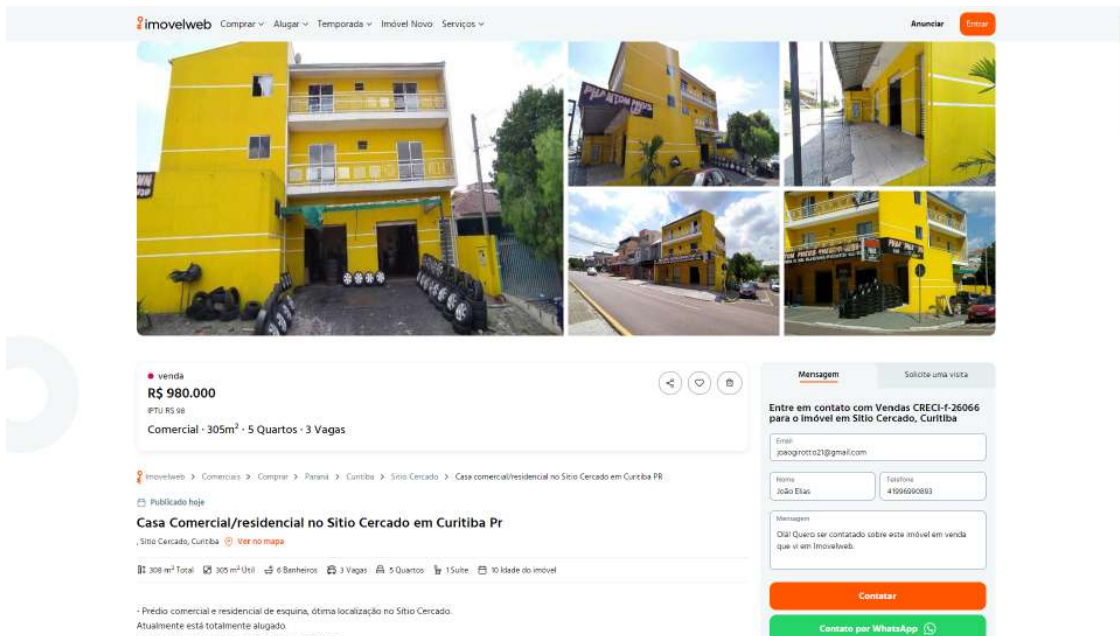
R\$ 1.550.000,00 - 330m²

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-sitio-cercado-1003374345.html>



PTAM 040/2023

16.4. R4 - Imóvel Referencial 4



Imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços Anunciar Entrar

venda
R\$ 980.000
IPTU R\$ 98
Comercial · 305m² · 5 Quartos · 3 Vagas

Imovelweb > Comercios > Comprar > Paraná > Curitiba > Sítio Cercado > Casa comercial/residencial no Sítio Cercado em Curitiba PR

Publicado hoje

Casa Comercial/residencial no Sítio Cercado em Curitiba Pr
· Sítio Cercado, Curitiba · Ver no mapa

305 m² Total · 305 m² Util · 6 Banheiros · 3 Vagas · 5 Quartos · 1 Suite · 10 Ideias do imóvel

· Predio comercial e residencial de esquina, ótima localização no Sítio Cercado.
Atualmente está totalmente alugado.
* A avaliação mostra o preço total, não considerando a escritura.

Mensagem Substitua uma vista

Entre em contato com Vendas CRECI-1-36066 para o imóvel em Sítio Cercado, Curitiba

Email: joaogros2@gmail.com

Nome: João Elias Telefone: +554199490893

Mensagem: Olá! Quando for contactado sobre este imóvel em venda que eu sei em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

R\$ 980.000,00 - 305m²

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-comercial-residencial-no-sitio-cercado-e-m-2976857816.html>

17. 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 acréscimo 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 ou desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

18. 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.

CRECI 38693/PR - CNAI 37365

15



PTAM 040/2023

Devido a construção identificada no terreno não estar averbada na matrícula, foi decrescido o valor de 10% do valor encontrado por este subscritor.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 1.109.522,82
(Um milhão e cento e nove mil e quinhentos e vinte e dois reais e oitenta e dois centavos)

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 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), 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.S^a. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.



PTAM 040/2023

Atenciosamente,



JOÃO ELIAS CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 38693/PR

CNAI 37365



Selo Certificador

Curitiba, 23 de fevereiro de 2023.



PTAM 040/2023

19. ANEXOS

19.1. Currículo do Corretor de Imóveis deste parecer

- **NOME PROFISSIONAL:** JOÃO ELIAS CORRETOR DE IMÓVEIS
- **QUALIFICAÇÃO:** CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
- **CRECI:** 38693/PR
- **CNAI:** 37365
- **TELEFONE:** (41) 99699-0893

Habilidades Profissionais:

- Corretor de imóveis formado no **Curso Técnico em Transações Imobiliárias** pela Escola Democrata (Democrata Centro de Educação);
- Avaliador de Imóveis formado no **Curso de Avaliação de Imóveis** pelo IBREP (Instituto Brasileiro de Educação Profissional).
- Possui certificado do **WORKSHOP ONLINE MISSÕES IMOBILIÁRIAS INTERNACIONAIS** ministrado pela Solution Consultoria em 03 de agosto de 2021.



19.2. Tabela utilizada para o cálculo

| | Tamanho em m ² | Valor Anunciado | Valor do Metro | LINK |
|------------------|---------------------------|-----------------|----------------|---|
| Amostra 1 | 400 | 1.450.000,00 | 3.625,00 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-situada-em-via-com-otimo-potencial-comercial-2974679869.html |
| Amostra 2 | 288 | 1.750.000,00 | 6.076,39 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-sitio-cercado-2954159742.html |
| Amostra 3 | 330 | 1.550.000,00 | 4.696,97 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-sitio-cercado-1003374345.html |
| Amostra 4 | 305 | 980.000,00 | 3.213,11 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-comercial-residencial-no-sitio-cercado-em-2976857816.html |

| | | | |
|----------------------|-----|--------------|----------|
| Imóvel Objeto | 280 | 1.232.803,13 | 4.402,87 |
|----------------------|-----|--------------|----------|

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Média das Amostras | R\$ 4.402,87 |
|---------------------------|---------------------|

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Valor Máximo | R\$ 1.356.083,45 |
|---------------------|-------------------------|

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Valor Encontrado | R\$ 1.232.803,13 |
|-------------------------|-------------------------|

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Valor Mínimo | R\$ 1.109.522,82 |
|---------------------|-------------------------|



PTAM 040/2023

19.3. Identificação do imóvel

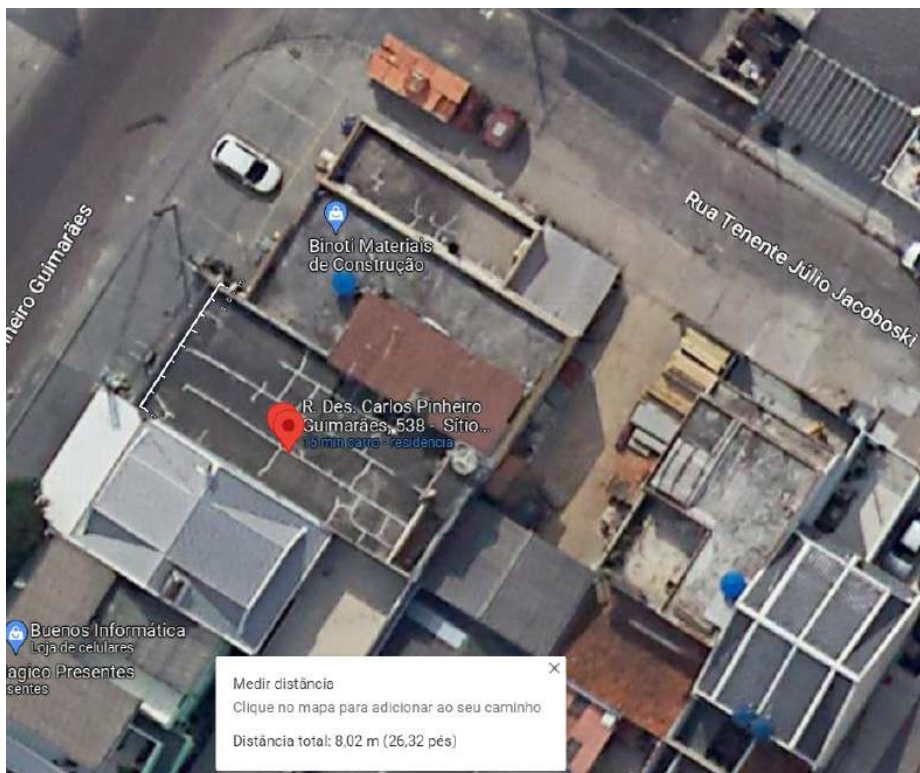


Imagem para identificação do imóvel

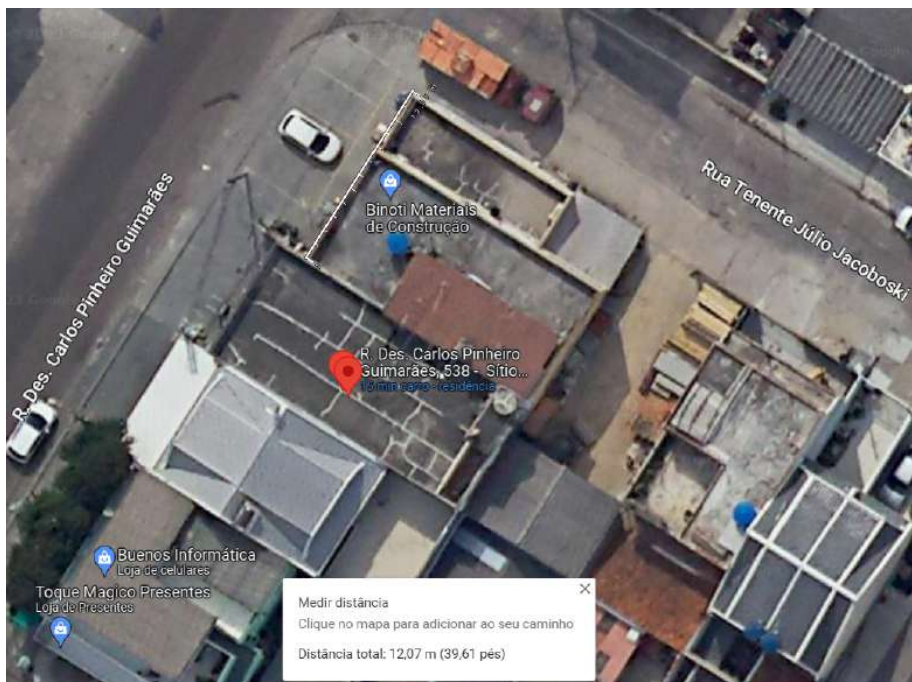


Imagem para identificação do imóvel



PTAM 040/2023

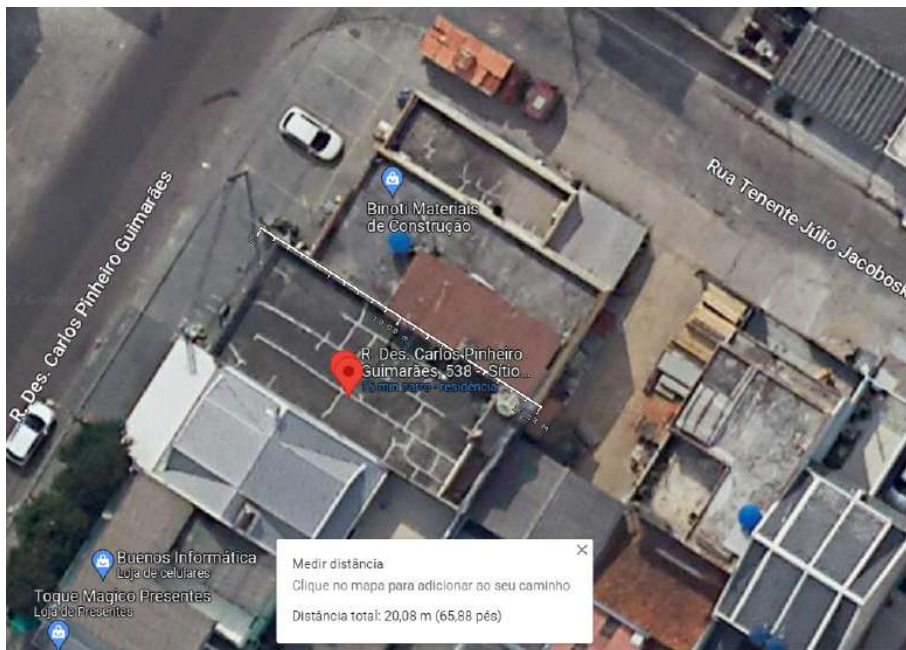


Imagem para identificação do imóvel

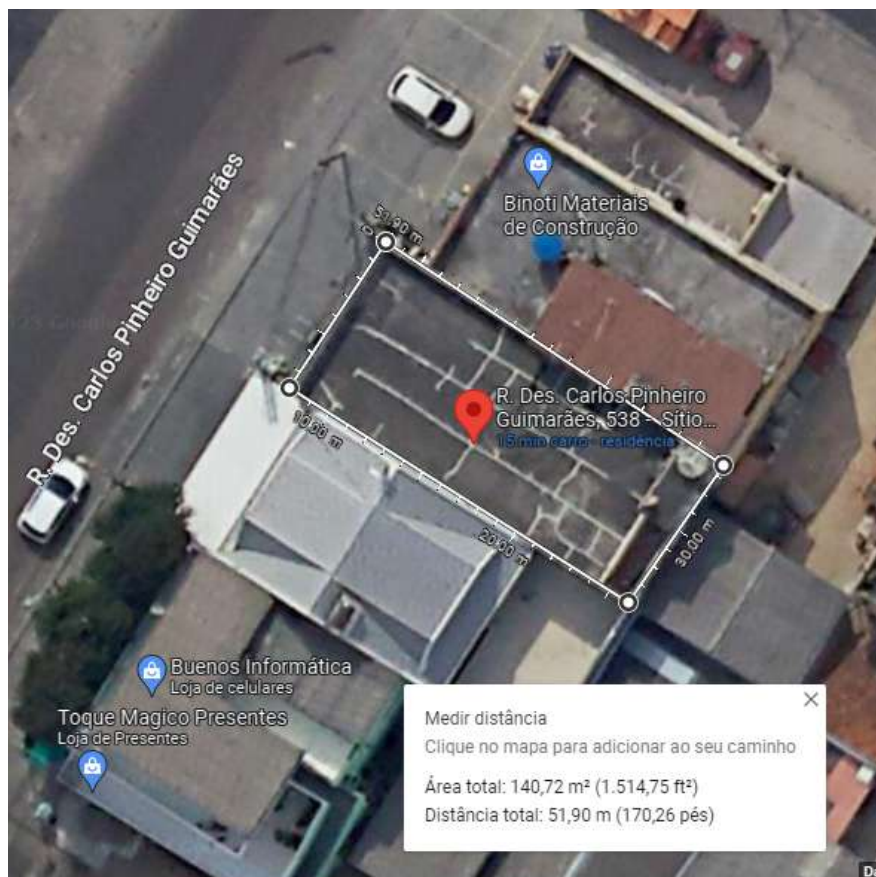


Imagem para aproximação das medidas do imóvel



PTAM 040/2023

REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 3233-4107

TITULAR:

ITALO CONTI JÚNIOR

C.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA

163.362/ 01F

MATRÍCULA Nº **163.362**

RUBRICA

IMÓVEL: Lote de terreno nº 02 (dois), da Quadra nº 90 (noventa), da Planta MORADIAS SÍTIO CERCADO VII-B, situado no Bairro Sítio Cercado, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado par do logradouro, a 12,00 metros de distância da esquina com a Rua Tenente Júlio Jacoboski, de forma irregular, medindo 8,00 metros de frente para a Rua Desembargador Carlos Pinheiro Guimarães; pelo lado

Dados da matrícula que confirmam o exposto

