

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Imóvel Avaliando:** Terreno medindo 16.454,99 M<sup>2</sup>, com benfeitorias, Escritura Pública de Cessão de direitos de Posse, Localizado no Rio Sagrado – Morretes PR.

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização

**Interessado:** **ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA – CNPJ  
01.747.103/0003-44**

Joelson Rodrigues de Araújo

Perito Avaliador de Imóveis

Rua Luiz Brambilla, 134, Vila Santo Antônio, Morretes/PR  
CNAI 032754

Fone: 41-99819-0867 E-mail: joelson@marumbiimoveis.com

Morretes/PR, 17 de Maio de 2021



***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica***

**Ilmo. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA**

Joelson Rodrigues de Araújo, brasileiro, residente à  
Rua Luiz Brambilla, 134, Vila Santo Antônio, Morretes/PR  
Na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por  
V.S<sup>a</sup>, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico  
de Avaliação Mercadológica.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

***FINALIDADE***

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

***IMÓVEL AVALIANDO***

O imóvel avaliando, de propriedade da ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA, está localizado no Rio Sagrado, município de Morretes/PR, nos seguintes termos:

***VISTORIA***

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 14/05/2021.

Trata-se de um Terreno medindo 16.454,99 M<sup>2</sup>.



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**

Com as seguintes benfeitorias:

- I. Casa em alvenaria medindo 132,00 M<sup>2</sup>
- II. Casa em alvenaria medindo 81,00 M<sup>2</sup>
- III. Barracão de alvenaria medindo 180,00 M<sup>2</sup>
- IV. Barracão pré-moldado medindo 600,00 M<sup>2</sup>
- V. Barracão medindo 110,00 M<sup>2</sup>
- VI. Salão de eventos em alvenaria medindo 120,00 M<sup>2</sup>
- VII. Pavimentação de pátio medindo 3.000,00 M<sup>2</sup>
- VIII. Ponte medindo 36,00 M<sup>2</sup>
- IX. Cerca em tela de aço medindo 285,00 metros (linear)

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, sem pavimentação.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

**CONTEXTO URBANO**

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de média infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental, mercado, posto de combustível.

**ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.



***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica***

**METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Evolutivo**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e singularidade do Imóvel, normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da pesquisa de terrenos semelhantes do imóvel a ser avaliado e atribuir o valor do CUB mensal para a área construída. O CUB será atribuído com o mesmo cuidado de se observar o padrão de construção e idade do imóvel (depreciação).

**PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 6 (seis) terrenos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

| Nº | BAIRRO            | ÁREA TOTAL M <sup>2</sup> | VALOR            | R\$/M <sup>2</sup> |
|----|-------------------|---------------------------|------------------|--------------------|
| 1  | Rio Sagrado       | 13.300                    | R\$ 350.000,00   | R\$ 26,32          |
| 2  | Rio Sagrado       | 8.000                     | R\$ 249.900,00   | R\$ 31,24          |
| 3  | Sambaqui          | 101.088                   | R\$ 1.600.000,00 | R\$ 15,83          |
| 4  | Porto de Cima     | 6.400                     | R\$ 420.001,00   | R\$ 65,63          |
| 5  | São João Graciosa | 11.273,50                 | R\$ 260.000,00   | R\$ 23,07          |
| 6  | Anhaia            | 10.000                    | R\$ 290.000,00   | R\$ 29,00          |
| 7  |                   |                           |                  |                    |
| 8  |                   |                           |                  |                    |
| 9  |                   |                           |                  |                    |
| 10 |                   |                           |                  |                    |



***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica***

**EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**

**1) Cálculo da Média Aritmética:**

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Média Aritmética = | <b>R\$ 191,10</b> |
|                    | <b>6</b>          |

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 191,10}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 31,85 /m}^2$$

**2) Cálculo da Média Ponderada:**

Adotou-se 40% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> inferiores à R\$ 25,48 (média aritmética - 20%) e superiores à R\$ 38,22 (média aritmética + 20%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

| Nº | BAIRRO      | ÁREA TOTAL M <sup>2</sup> | VALOR          | R\$/M <sup>2</sup> |
|----|-------------|---------------------------|----------------|--------------------|
| 1  | Rio Sagrado | 13.300                    | R\$ 350.000,00 | R\$ 26,32          |
| 2  | Rio Sagrado | 8.000                     | R\$ 249.900,00 | R\$ 31,24          |
| 3  | Anhaia      | 10.000                    | R\$ 290.000,00 | R\$ 29,00          |

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Média Ponderada = | <b>R\$ 86,56</b> |
|                   | <b>3</b>         |

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 86,56}}{3}$$



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**

**Média Ponderada = R\$ 28,85 /m<sup>2</sup>**

**3) Cálculo da Média Homogeneizada:**

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

| Nº | BAIRRO      | ÁREA TOTAL M <sup>2</sup> | VALOR          | R\$/M <sup>2</sup> |
|----|-------------|---------------------------|----------------|--------------------|
| 1  | Rio Sagrado | 13.300                    | R\$ 350.000,00 | R\$ 26,32          |
| 2  | Rio Sagrado | 8.000                     | R\$ 249.900,00 | R\$ 31,24          |
| 3  | Anhaia      | 10.000                    | R\$ 290.000,00 | R\$ 29,00          |

|   |
|---|
| <b>Média Homogeneizada =</b> $\frac{\text{R\$ 86,56}}{3}$ |
|---|

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 86,56}}{3}$$

**Média Homogeneizada = R\$ 28,85 /m<sup>2</sup>**

Portanto:

|   |
|---|
| <b>Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 28,85</b> |
|---|

***DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO AVALIANDO***

|  |
|--|
|  |
|--|



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**

**Valor do imóvel avaliando = R\$ 475.000,00**

Valor do imóvel avaliando = 16.454,99m<sup>2</sup> X R\$ 28,85/m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = R\$ **474.726,46**

**VALOR DA TABELA CUB DAS EDIFICAÇÕES SUPRAMENCIONADAS**

Construções de casas: **333,00 M<sup>2</sup>**

Valor do M<sup>2</sup>: R\$ **2.013,95** (R-1 1,88%)

TOTAL: R\$ **670.645,35**

Construções de barracões: **890,00 M<sup>2</sup>**

Valor do M<sup>2</sup>: R\$ **1.715,52** (RP1Q 1,51%)

TOTAL: R\$ **1.526.812,80**

Pavimentação: **3.000,00 M<sup>2</sup>**

Valor M<sup>2</sup>: R\$ **25,00**

TOTAL: R\$ **75.000,00**

Ponte: **36,00 M<sup>2</sup>**

Valor M<sup>2</sup>: R\$ **1.800,00**

TOTAL: R\$ **64.800,00**

**SOMA: R\$ 2.811.984,61**

Portanto:

**Valor de mercado do imóvel avaliando**

**R\$ 2.812.000,00**



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Evolutivo**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 2.812.000,00 (Dois milhões, oitocentos e doze mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 2.671.000,00 e o máximo de R\$ 2.953.000,00

Morretes/PR, 17 de Maio de 2021

**Joelson Rodrigues de Araújo**  
Perito Avaliador de Imóveis  
CNAI 032754

**Anexo 1**

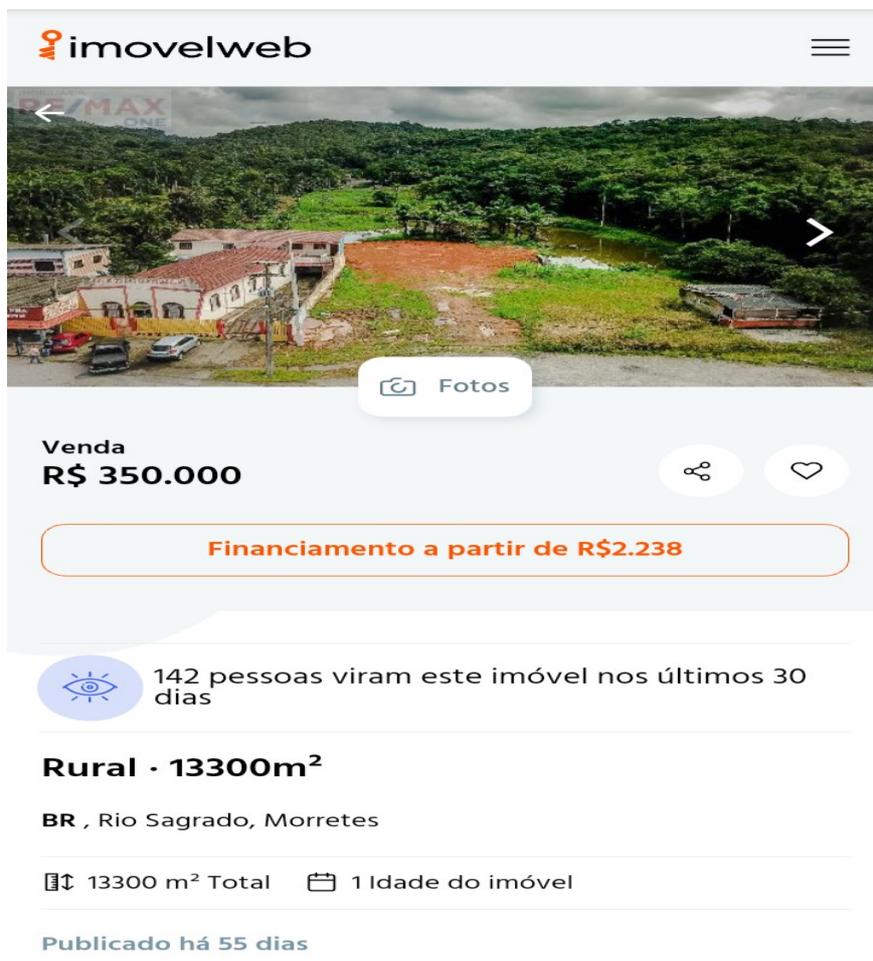
**DESCRIÇÃO DETALHADA**



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

## DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

### Amostra 1:



The screenshot shows a real estate listing on the Imovelweb platform. At the top, the Imovelweb logo is visible. Below it is a large photograph of a rural property with a red-tiled building, a dirt area, and a small stream, surrounded by lush green trees. A 'Fotos' button is overlaid on the image. Below the image, the text reads 'Venda R\$ 350.000'. To the right of the price are icons for sharing and favoriting. A prominent orange button states 'Financiamento a partir de R\$2.238'. Below this, a blue eye icon indicates '142 pessoas viram este imóvel nos últimos 30 dias'. The property is described as 'Rural - 13300m²' and is located in 'BR, Rio Sagrado, Morretes'. At the bottom, it shows '13300 m² Total' and '1 Idade do imóvel', and is noted as 'Publicado há 55 dias'.

### Amostra 2:



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**



**Venda**  
**R\$ 249.900**

Financiamento a partir de R\$1.598

203 pessoas viram este imóvel nos últimos 30 dias

**Rural · 2 Quartos · 2 Vagas**

1 Banheiro 2 Vagas 2 Quartos

Publicado há 36 dias

**Chácara para Venda em Rio Sagrado Morretes - Pr**

**Amostra 3:**



**Excelente Imóvel Localizado no Bairro Anhaia em Morretes!...**

fazenda/sítio/chácara para comprar em  
**Morretes - PR**

10000 m<sup>2</sup>

2 quartos

1 banheiro

**Venda**  
Condomínio  
IPTU

**R\$ 290.000**  
não informado  
não informado

