

FABIO LUIZ SOARES DOS SANTOS
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI F: 21.429
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI: 08803

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

CÓPIA

Fábio Luiz Soares dos Santos / site: www.fabiosimoveis.com / e-mail:
fabioadmmkt@hotmail.com – Fones: (43) 99937-5459 (tim) ou 99165-0036 (vivo).

1- OBJETO

Esta análise de valor de mercado tem por objetivo de determinar o justo valor de mercado de um imóvel RURAL, cujas características avaliativas encontram-se logo abaixo.

2 - SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORNÉLIO PROCÓPIO/PR
CNPJ/MF nº 76.331.941/0001-70

3 - PROPRIETÁRIO DA ÁREA

CIA IGUAÇÚ DE CAFÉ SOLÚVEL
CNPJ/MF nº 76.255.926/0001-90

4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto desta avaliação, está cadastrado sob a Matrícula nº 10.698 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício de Cornélio Procópio, sua topografia é parte plana, parte irregular, possui uma localização favorável e constitui-se de 66.129,00m² o mesmo que 6.612,90 Hectares.

5 - INFRA ESTRUTURADA REGIÃO

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

(S) Sim(N) Não

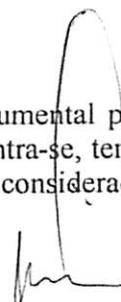
6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Não
Delegacia / Posto Policial	Não
Bancos	Não

(Aqueles existentes em um raio de 400 metros, ou considerados próximos).

7 - PESQUISA DE VALORES

A base de pesquisa para avaliação do referido imóvel foi o levantamento documental para averiguação de sua legalidade e pesquisa de valor mercado na região onde encontra-se, tendo como referencial de pesquisa outros imóveis com características iguais ou consideradas semelhantes.



A base de pesquisa desta avaliação visa proporcionar informações para fins de DIVERSOS, sedo assim segue abaixo as características complementares e sua evolução mercadológica.

8 – VALOR DE MERCADO PARA FINS COMERCIAIS

8.1 – Avaliação do Lote

Uma área de terra RURAL irregular que começa no marco 0=PP cravado na divisa com áreas de propriedade da Cia Iguaçu de Café Solúvel e Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva proprietária da Fazenda São João; deste ponto segue em linha reta confrontando com a área da Fazenda São João com azimute de 168°16'06" numa distância de 210,39 metros até o marco 1; deste ponto segue com deflexão a direita em linha reta confrontando com a Fazenda São João com azimute de 236°19'16" numa distância de 111,17 metros até o marco 2; daí com deflexão a esquerda segue em linha reta ainda dividindo com a Fazenda São João com azimute de 277°01'25" numa distância de 234,56 metros até o marco 3; deste ponto segue com deflexão a direita em linha reta confrontando com a área da Cia Iguaçu de Café Solúvel com azimute de 347°58'00" numa distância de 187,73 metros até o marco 4; deste ponto com deflexão a direita segue em linha reta confrontando com a faixa de domínio da BR-369, com azimute 93°55'24" numa distância de 26,80 metros até o marco 5; deste ponto segue em linha reta confrontando com a faixa de domínio da BR-369 com azimute de 91°33'25" numa distância de 57,14 metros até o marco 6; daí continua em linha reta confrontando com a faixa de domínio da BR-369 com azimute de 94°19'21" numa distância de 60,79 metros até o marco 07. Do ponto 7 segue em linha reta confrontando com a faixa de domínio da BR-369 com azimute de 86°44'02" numa distância de 49,62 metros até o marco 08; deste ponto continua a seguir em linha reta até a faixa de domínio da BR-369 com azimute de 74°21'33" numa distância de 47,03 metros até o marco 9 seguindo em linha reta até a faixa de domínio da BR-369 com azimute de 63°19'04" numa distância de 59,35 metros até o marco 10 continuando na mesma faixa de domínio com azimute de 54°36'34" com distância de 36,20 metros até o marco 0=PP fechando assim o perímetro de 66.129,00m² ou 6.6129 Hectares.

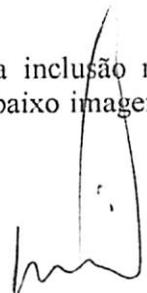
Preço da Área Total = R\$937.500,00 (novecentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)

9- CONSIDERAÇÕES DE MERCADO

Os valores acima determinam a comercialização do imóvel baseada em sua localização, topografia, acabamento e dimensão. O mesmo está em uma área rural, porém faz divisa com a área urbana da cidade de Cornélio Procópio tornando-a mais valorizada do que áreas mais afastadas, portanto sua liquidez é favorável para fins residenciais, haja vista que a região onde encontra-se a área avaliada é uma região de setor industrial, rural e residencial, possuindo uma diversidade de possíveis empreendimentos.

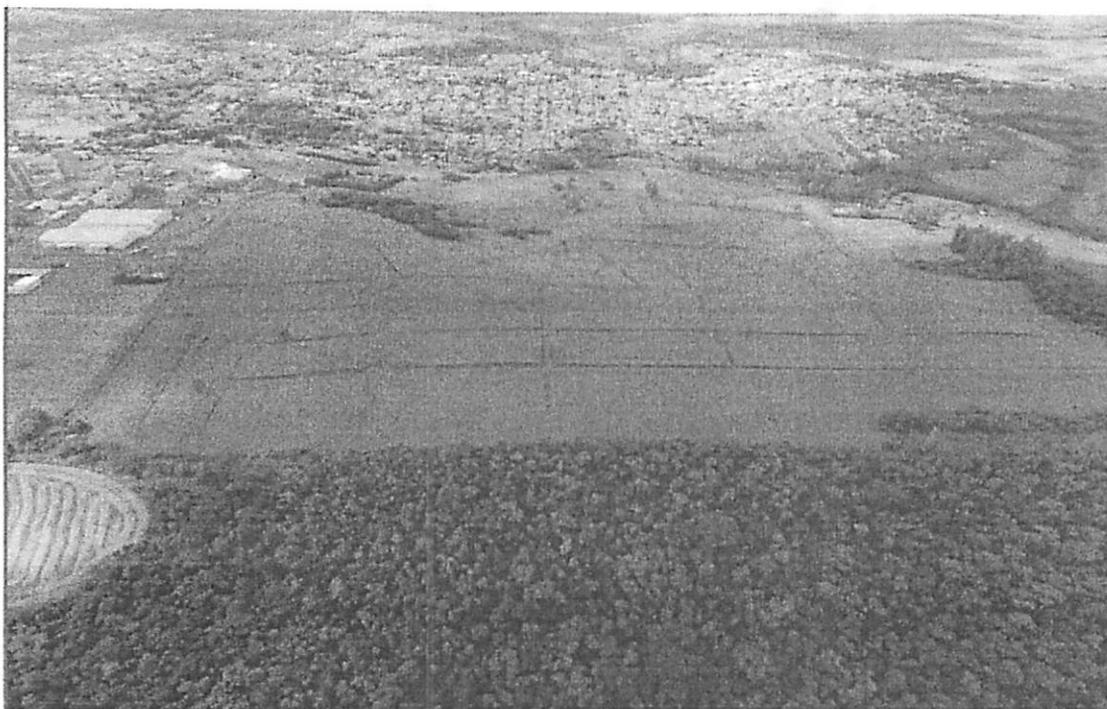
10- CONCLUSÃO

Conclui-se que este imóvel possui características favoráveis para sua inclusão no mercado imobiliário local e seu preço devidamente correto, para isso, coloco abaixo imagens que comprovem tais afirmações:



FABIO LUIZ SOARES DOS SANTOS
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI F: 21.429
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI: 08803

11 – IMAGENS DO IMÓVEL



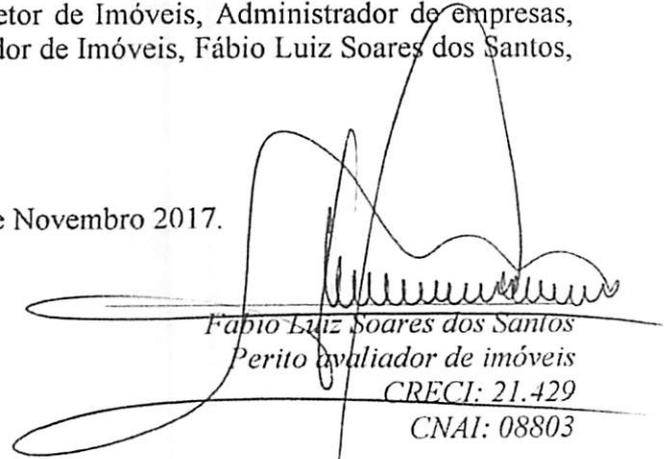
A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the professional mentioned in the header.

FABIO LUIZ SOARES DOS SANTOS
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI F: 21.429
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI: 08803

12 - NÍVEL DE RIGOR

• Este Parecer Técnico de Valor Mercadológico foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 957 / 2.006 e 1.044 / 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 / 2. da ABNT. O Parecer Técnico foi emitido e elaborado pelo Corretor de Imóveis, Administrador de empresas, pós graduado em Gestão de Pessoas e Perito Avaliador de Imóveis, Fábio Luiz Soares dos Santos, CNAI: 08803 e CRECI 21.429 F 6º região.

Cornélio Procópio, 20 de Novembro 2017.



Fábio Luiz Soares dos Santos
Perito Avaliador de imóveis
CRECI: 21.429
CNAI: 08803



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel: Área próxima a Cia. Iguçu de Café Solúvel e Fazenda São João (próximo BR-369),
Cornélio Procópio, Estado do Paraná

Kasa Certa Imobiliária Ltda

Rua Francisco Morato nº 721 – CRECI J 4253

Perita Avaliadora: Adriana Cristina Gonçalves Pasquim

CRECI F 26.643

CNAI 18804

Adriana Kasa Certa Imobiliária - Creci J 4253 - F 26643 - CNAI 18804



Imobiliária Kasa Certa Ltda

Rua Francisco Morato, 721 - Centro
Fone: 43 3524-2424
Cornélio Procópio - Paraná
kasacerta@uol.com.br

Cornélio Procópio, 17 de novembro de 2017.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Visa o presente laudo, atendendo a solicitação da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO, ESTADO DO PARANÁ**, inscrita no CNPJ 76.331.941/0001-70, determinar o valor venal do imóvel rural.

Este laudo de avaliação atende 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 de Corretores de Imóveis que demanda sobre a fiscalização de Laudos de Avaliações, Peritagens, Valor de Mercado e toda a estrutura sobre o mercado imobiliário.

OBJETIVO

O objetivo do laudo é avaliar a propriedade para determinação de valor para venda.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Área próxima a Cia. Iguaçu de Café Solúvel e Fazenda São João (próximo BR-369), Cornélio Procópio, Estado do Paraná.

PROPRIETÁRIO

CIA. IGUAÇU DE CAFÉ SOLUVEL


Kasa Certa Imobiliária:
R. Francisco Morato, 721
Telefone: 43 3524-2424

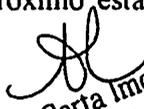
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**Área a ser desmembrada - MATRICULA Nº 10.698 DO 1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS DESTA COMARCA**

Área próxima a Cia. Iguaçu de Café solúvel e Fazenda São João, com as seguintes divisas e confrontações: “Terreno de forma irregular começa no marco O=PP cravado na divisa com áreas de propriedade da Cia. Iguaçu de Café Solúvel e Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João; deste ponto segue em linha reta confrontando com a área da Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João, com azimute 168°16'06" numa distância de 210,39 metros até o marco 01; deste ponto com deflexão a direita segue em linha reta confrontando com área da Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João, com azimute 236°19'16" numa distância de 111,17 metros até o marco 02; deste ponto com deflexão a esquerda segue em linha reta com área da Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João, com azimute 277°01'25" numa distância de 234,56 metros até o marco 03; deste ponto com deflexão a direita em linha reta confrontando com área da Cia. Iguaçu de Café Solúvel, com azimute 347°58'00" numa distância de 187,73 metros até o marco 04; deste ponto com deflexão a direita segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR-369, com azimute 93°55'24" numa distância de 26,80 até o marco 05; deste ponto em linha reta confrontando com a faixa de domínio da BR-369, com azimute 91°33'25" numa distância de 57,14 metros até o marco 06; deste ponto segue em linha reta confrontando com a faixa de domínio da BR-369, com azimute 94°19'21" numa distância de 60,79 metros até o marco 07; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR-369, com azimute 86°44'02" numa distância de 49,62 metros até o marco 08; deste ponto segue me linha reta confrontando com faixa de domínio da BR-369, com azimute 74°21'33" numa distância de 47,03 metros até o marco 09; deste ponto segue em linha reta confrontando com a faixa de domínio da BR-369, com azimute 63°19'04" numa distância de 59,35 metros até o marco 10; deste ponto segue em linha reta confrontando com a faixa de domínio da BR-369, com azimute 54°36'34" numa distância de 369,20 metros até marco O=PP; fechando assim o perímetro com área de 66.129,00 metros quadrados ou 6.6129 hectares.”

OBSERVAÇÃO COMPLEMENTAR:

Estive na data de 16/11/17 *in loco* acompanhada pelo **Senhor Samuel Benassi**, Gerente Administrativo da CABEFI (Caixa Beneficente dos Funcionários do Grupo Iguaçu) onde o mesmo me apresentou a área em questão, observei que a área está localizada ao lado da BR-369, boa para expansão urbana, onde do outro lado da rodovia é o Bairro Vitoria Régia e muito próximo está acontecendo o loteamento do Morumbi II.

Adriana Kasa Certa Imobiliária - Fone/Fax: (27) 3524-2424 - C.P.A. 18804


Kasa Certa Imobiliária
R. Francisco Morato, 721
Telefone: 43 3524-2424

PARECER FINAL:

Concluimos que os valores de mercado para venda da referente propriedade são de **R\$ 1.450.000,00 (UM MILHÃO, QUATROCENTOS E CINCOENTA MIL REAIS)**. Chegamos a este valor, de acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de imobiliário da região, ressaltando que os valores expressos foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, localização, topografia acidentada, levantando-se a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário local e salientando para a observação complementar citada acima, que a área embora seja rural está localizada muito próxima da área urbana, pavimentada e com toda infraestrutura já em vigor, onde ocorrendo a descaracterização de imóvel rural para urbano poderá ser feito projeto de loteado urbano.

TERRENO

Valor de mercado de venda terreno = Área Total x Preço unitário m².

$$\text{VMT} = 66.129,00 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 22,00/\text{M}^2 = \text{R\$ } 1.454.838,00 \quad (\cong \text{R\$ } 1.450.000,00)$$

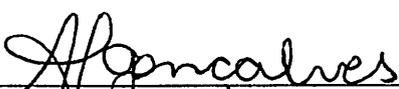
Observação: Sendo considerado como margem de erro no percentual de 5%(cinco por cento) para mais ou para menos.

METODOLOGIA EMPREGADA:

Método Direto (Comparativo de Dados de Mercado), que define o valor através da comparação com dados de mercado semelhantes quanto às características do imóvel, onde selecionamos amostras cujos valores unitários são devidamente homogêneos e ponderados em relação ao imóvel avaliando.

Finalizo o presente Laudo com 10 folhas impressas de um só lado, assinada em local marcado e as demais rubricadas e acompanha anexo memorial descritivo.

Atenciosamente,


Kasa Certa Imobiliária Ltda
CRECI J 4253
CNAI 18804

Kasa Certa Imobiliária
R. Francisco Morato, 721
Telefone: 43 3524-2424



Imagem Google Maps

AC
Kasa Certa Imobiliária
R. Francisco Morato, 721
Telefone: 43 3524-2424

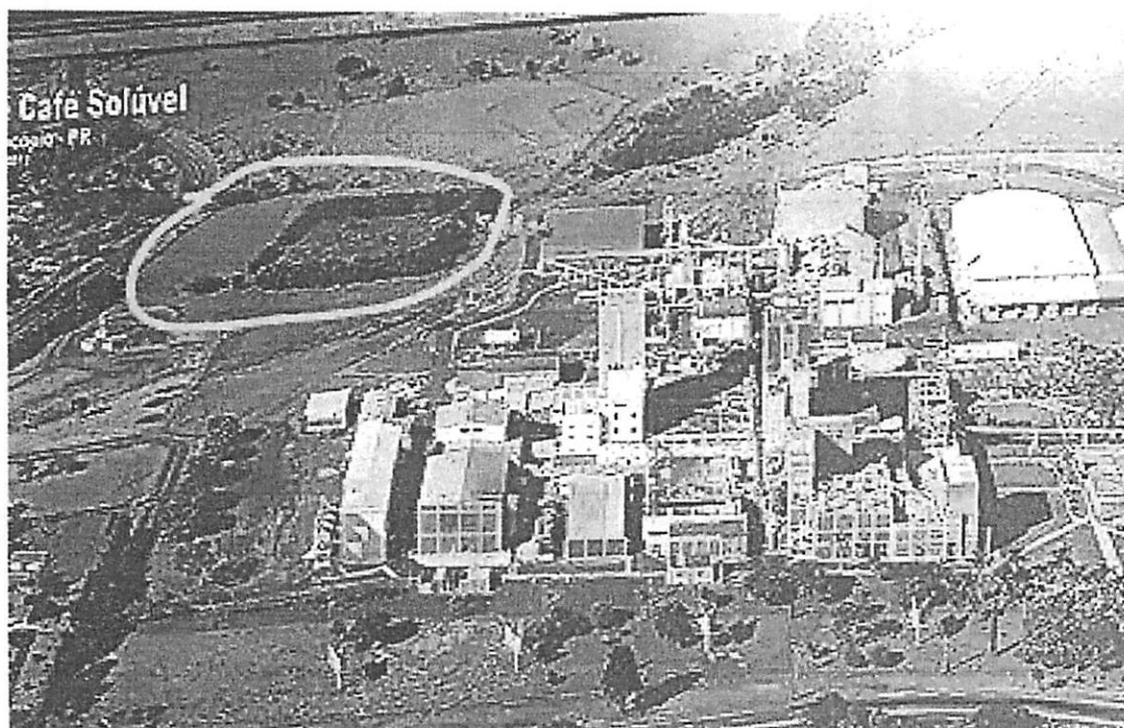


Foto tirada de um quadro destacando de forma rústica a área em questão ao lado Cia. Iguaçu



Foto destacando limite da área

*Kasa Certa Imobiliária
R. Francisco Morato, 721
Telefone: 43 3524-2424*

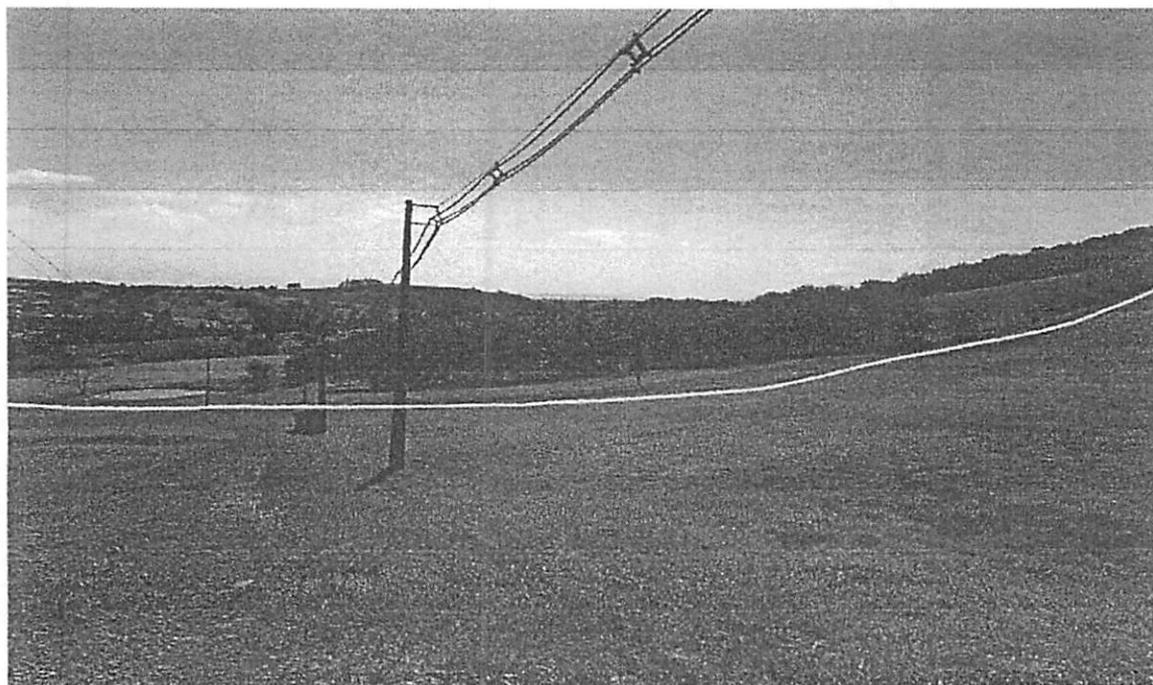


Foto destacando limite da área

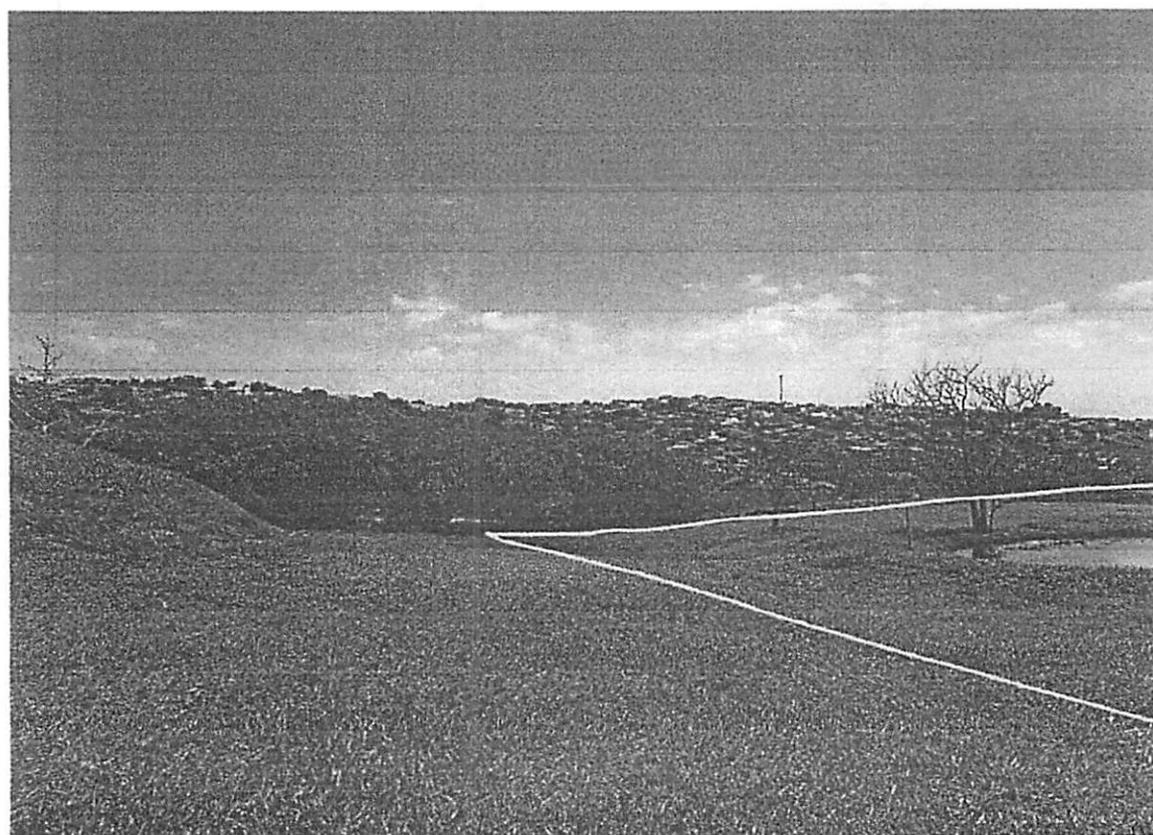


Foto destacando limite área, Cia. Iguaçu e BR-369



Foto destacando limite da área (acima prédio Cia. Iguaçú)



Foto destacando declive

Adriana Kasa Certa Imobiliária - Creci J-4253 - F 20043 - CNAI 18804

AK
Kasa Certa Imobiliária
R. Francisco Morato, 721
Telefone: 43 3524-2424



Foto destacando limite da área



Foto destacando limite da área contornando BR-369

Adriana Kasa Certa Imobiliária - Creci J-4253 - F 26643 - CNAI 18807

AK
Kasa Certa Imobiliária
R. Francisco Morato, 721
Telefone: 43 3524-2424

MEMORIAL DESCRITIVO

Assunto: Croqui de Lote (área a ser desmembrada)

Local: Área próxima a Cia. Iguaçu de Café Solúvel e Fazenda São João - Cornélio Procópio - Pr.

Área: 66.129,00 m²

Proprietário: Cia. Iguaçu de Café Solúvel

Matrícula: 10.698

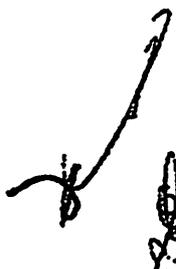
Com as seguintes divisas e confrontações:

Terreno de forma irregular começa no marco 0=PP cravado na divisa com áreas de propriedade da Cia. Iguaçu de Café Solúvel e Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João; deste ponto segue em linha reta confrontando com área Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João, com azimute 168°16'06" numa distancia de 210,39 metros até o marco 01; deste ponto com deflexão a direita segue em linha reta confrontando com área da Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João, com azimute 236°19'16" numa distancia de 111,17 metros até o marco 02; deste ponto com deflexão a esquerda segue em linha reta confrontando com área da Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João, com azimute 277°01'25" numa distancia de 234,56 metros até o marco 03; deste ponto com deflexão a direita segue em linha reta confrontando com área da Cia. Iguaçu de Café Solúvel, com azimute 347°58'00" numa distancia de 187,73 metros até o marco 04; deste ponto com deflexão a direita segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR-369, com azimute 93°55'24" numa distancia de 26,80 metros até o marco 05; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR-369, com azimute 91°33'25" numa distancia de 57,14 metros até o marco 06; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR-369, com azimute 94°19'21" numa distancia de 60,79 metros até o marco 07; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR-369, com azimute 86°44'02" numa distancia de 49,62 metros até o marco 08; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR-369, com azimute 74°21'33" numa distancia de 47,03 metros até o marco 09; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR-369, com azimute 63°19'04" numa distancia de 59,35 metros até o marco 10; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR-369, com azimute 54°36'34" numa distancia de 36,20 metros até marco 0=PP; fechando assim o perímetro com área de 66.129,00 metros quadrados ou 6.6129 hectares.

Cornélio Procópio, 21 de julho de 2014.


IGOR AMAOKA FERNADES
Arquiteto e Urbanista
CAU - 147710-2

Kasa Certa Imobiliária
R. Francisco Morato, 721
Telefone: 43 3524-2424





PARECER TÉCNICO DE **AValiação MERCADOLÓGICA**

Proprietário: ***Cia Iguaçu de Café Solúvel***

Área: **66.129,00 m²**

Matrícula: **nº 10.698**

Rosana Cristina Torchetto Oliveira
Perita avaliadora de imóveis
Corretora de Imóveis
CRECI nº 29.086-F
CNAI nº 021.111

E-mail: rosanatorchetto@gmail.com
Tel. - (43)99905-8488/3523-7404.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 - SOLICITANTE

Por solicitação da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO, NO ESTADO DO PARANÁ, CNPJ nº 76.331.941/0001-70**, e com finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente;

2 - OBJETO DE AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação o imóvel rural constituído por uma área no Município de Cornélio Procópio, no Estado do Paraná.

3 - ZONA E LOGRADOURO

3.1 – Situação e Localização

Situa-se o imóvel, na divisa com áreas de propriedade da Cia. Iguazu de Café Solúvel e Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João, no Município de Cornélio Procópio, no Estado do Paraná.

3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana

- a) Rede telefônica;
- b) Energia elétrica;
- c) Água tratada;

3.3 – Dados sobre a região

- a) Firmas em geral;
- b) Escola;
- c) BR-369.

3.4 – Perspectivas de Mercado

As condições atuais do mercado imobiliário do município são de estabilidade,

E-mail: rosanatorchetto@gmail.com
Tel. - (43)99905-8488/3523-7404.

havendo equilíbrio entre oferta e procura, sendo boas as perspectivas de comercialização em médio prazo.

4 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO

O terreno com forma irregular começa no marco 0=PP cravado na divisa com áreas de propriedade da Cia Iguazu de Café Solúvel e Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João; deste ponto segue a linha reta confrontando com a área da Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João, com azimute 168° 16' 06" numa distância de 210,39 metros até o marco 01; deste ponto com deflexão a direita segue em linha reta confrontando com a área da Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João, com azimute 236° 19' 16" numa distância de 111,17 metros até o marco 02; deste ponto com deflexão à esquerda e segue em linha reta confrontando com a área da Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João, com azimute 277° 01' 25" numa distância de 234,56 metros até o marco 03; deste ponto com deflexão a direita segue em linha reta confrontando com área de propriedade da Cia Iguazu de Café Solúvel, com azimute 347° 58' 00" numa distância de 187,73 metros até o marco 04; deste ponto com deflexão a direita segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR 369, com azimute 93° 55' 24" numa distância de 26,80 metros até o marco 05; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR 369, com azimute 93° 33' 25" numa distância de 57,14 metros até o marco 06; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR 369, com azimute 94° 19' 21" numa distância de 60,79 metros até o marco 07; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR 369, com azimute 86° 44' 02" numa distância de 49,62 metros até o marco 08; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR 369, com azimute 86° 44' 02" numa distância de 49,62 metros até o marco 08; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR 369, com azimute 74° 21' 33" numa distância de 47,03 metros até o marco 09; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR 369, com azimute 63° 19' 04" numa distância de 59,35 metros até o marco 10; deste ponto segue em linha reta confrontando com faixa de domínio da BR 369, com azimute 54° 36' 34" numa distância de 36,20 metros até o marco 0=PP; fazendo assim o perímetro com área de 66.129,00 metros quadrados ou 4.608172 hectares. PROPRIETÁRIO: CIA. IGUAÇU DE CAFÉ SOLUVEL, CNPJ nº 76.255.926/0001-90. Com matrícula 10.698, registrado no 1º Registro de imóveis da Comarca de Cidade de Cornélio Procópio-PR.

4.1 – Terreno

Aclive tem que observar da BR 369, tem as características:

Área: 66.129,00 m²

Forma: Irregular

Divisa: Com a propriedade da Cia Iguazu de Café Solúvel e Sra. Rosa Maria Marchesi da Silva, Fazenda São João 210,39 metros.

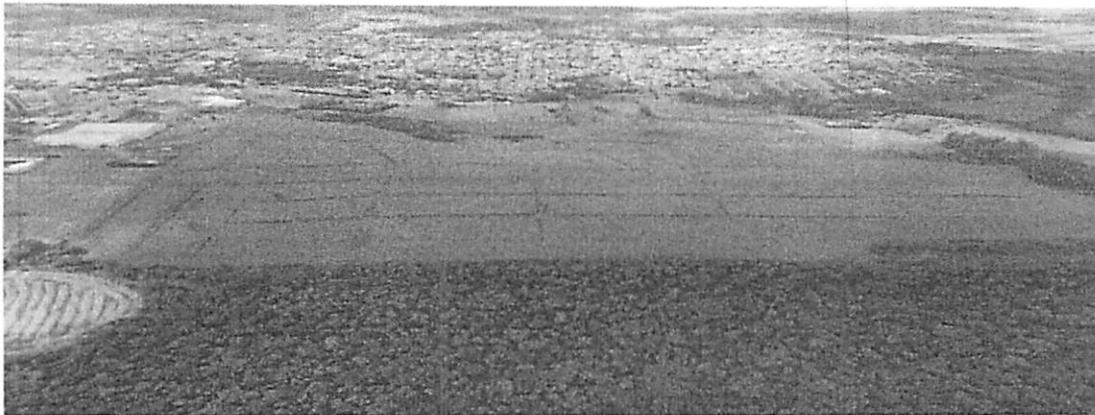
E-mail: rosanatorchetto@gmail.com

Tel. - (43)99905-8488/3523-7404.

5 - PESQUISA DE VALOR

Para avaliação do imóvel foram feitas pesquisas em imobiliárias e ofertas na região de propriedades equivalentes, levando em consideração todas as suas características mercadológicas, topográficas, geográficas etc., utilizando assim método comparativo direto para a definição do valor.

6 – FOTOGRAFIAS DO TERRENO



E-mail: rosanatorchetto@gmail.com
Tel. - (43)99905-8488/3523-7404.



7- CONSIDERAÇÕES DE MERCADO

Observei que o imóvel aqui citado, tem uma topografia em aclive para quem observar da BR 369, sendo uma área rural boa para plantações, porém fica muito próximo da área urbana, aproveitando a frente para rodovia para montar galpões.

8 - VALOR DO MERCADO DO IMÓVEL

8.1 – Valor do terreno = 66.129,00 m²= 2,7 alqueires paulistas x R\$380.000,00 = **R\$1.026.000,00 (um milhão e vinte e seis mil reais).**

a) **Limite superior:** R\$1.077.300,00 (um milhão, setenta e sete mil e trezentos reais);

b) **Limite inferior:** R\$ 974.700,00 (novecentos e setenta e quatro mil e setecentos reais).

OBS: O cálculo acima mencionado possui uma margem de 5% (cinco por cento) pra mais ou pra menos para que o valor de comercialização do referido imóvel tenha como referência estes números.

Cornélio Procópio, 20 de novembro de 2017.



Rosana Cristina Torchetto Oliveira

Perita avaliadora de imóveis

Corretora de Imóveis

CRECI nº 29.086-F

CNAI nº 021.111

E-mail: rosanatorchetto@gmail.com

Tel. – (43)99905-8488/3523-7404.