



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Nº 04/2024

Chácara A.18.A, com uma área de 5.798,22 m², contendo uma construção em alvenaria, com fim comercial, com 03 pavimentos, medindo 9.487,29m², localizada na Vila operária, neste Município e Comarca de Toledo-PR.

Toledo-Paraná
2024

4
\$ + w



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do Departamento de Planejamento, Habitação e Urbanismo do Município de Toledo, proceder à avaliação da Chácara A.18.A, com uma área de 5.798,22 m², contendo uma construção em alvenaria, com fim comercial, com 03 pavimentos, medindo 9.487,29m², localizada na Vila operária, neste Município e Comarca de Toledo-PR.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 5.194/66 que regulamenta as profissões de Engenheiros e Arquitetos, e a Resolução nº 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2. OBJETIVO

Avaliação mercadológica com a finalidade de avaliar imóvel pertencente a terceiro, a ser permutado com imóveis do Município de Toledo após a aprovação legislativa na Câmara Municipal de Toledo.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Imóvel: Chácara nº A.18.A;

3.2 Matrícula: nº 45.265 do 1º Serviço de Registro de Imóveis (Comarca de Toledo – Paraná);

3.3 Localização: Bairro Vila Operária;

3.4 Área total do Imóvel: 5.798,22m² (Cinco mil setecentos e noventa e oito metros e vinte e dois decímetros quadrados);

3.5 Área total da construção: 9.487,29m² (Nove mil, quatrocentos e oitenta e sete metros e vinte e nove decímetros quadrados);

3.6 Cidade: Toledo – PR;

3.7 Confrontações: As constantes na matrícula;

3.8 Proprietário: JRM ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA.

PTAM – 014/2024 – WF
Toledo-Paraná
2024



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

3.9 Mapa de Localização (Figura 01) da Chácara nº A.18.A:



Figura 01: Mapa de localização;

PTAM – 014/2024 – WF
Toledo-Paraná
2024



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

3.10 Edificação (Figura 02 e Figura 03)



Figura 02: Edificação, Fonte: Google maps;



Figura 03: Imagem 3D da edificação, Fonte: Google maps

Handwritten signature and initials.



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área a ser avaliada trata-se da Chácara nº A.18.A, situada na Vila Operária e possui área total de **5.798,22 m²**, de frente para a Av. Maripá, e possui ainda, uma **construção em alvenaria, com fim comercial, com 03 pavimentos, medindo 9.487,29 m² em boas condições de uso.**

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria foi realizada na tarde de 27 de junho de 2024.

6. AVALIAÇÃO DOS VALORES DO IMÓVEL:

Os valores serão calculados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14.653-2.

A pesquisa de valores (Quadro Amostral 01) foi realizada no dia 28 de junho de 2024, e concentrou-se em imóveis de loteamentos com as mesmas características do imóvel avaliado, o que determinou qualidade para o quadro amostral.

Amostra	Região	Lote Urbano (m²)	Valor Venal	Valor por metro quadrado (R\$/m²)	Imobiliária
1	Vila Operária	702,00	720.000,00	1.025,64	Panorama
2	Centro	856,80	800.000,00	933,71	Chaves na Mão
3	Vila Operária	5.170,05	2.900.000,00	560,92	Viva Real
			Média	840,09	

6.1 Determinação do Valor do m²

Cálculo da Média Aritmética do Valor do m²

- $MA = \text{Total do R\$/m}^2 \text{ das 3 amostras, dividido por 3 amostras.}$
- $MA = 2.520,27 \div 3 = \text{R\$ } 840,09/\text{m}^2.$
- **MA = R\$ 840,09/m²**

6.2 Determinação do Valor do imóvel;

Valor do imóvel = Área do imóvel X Média Aritmética

Valor do imóvel = $5.798,22 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 840,09/\text{m}^2$

Valor do imóvel = **R\$ 4.871.026,64**

Handwritten signature and initials.



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

Valor do imóvel = R\$ 4.871.027,00 (Valor Arredondado)

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL:

R\$ 4.871.027,00

(Dois milhões duzentos e vinte e cinco mil e trinta reais)

Limite Inferior = R\$ 4.627.475,65

Limite Superior = R\$ 5.114.578,35

(Valores sem honorários de corretagem)

6.3 Determinação do Valor da Edificação;

O valor das edificações será calculado pelo Método do Custo, conforme NBR 14.653-2, obedecendo à seguinte equação:

$$\text{Valor da Edificação} = \text{Área Edificada} \times (\text{CUB} \times 1,10) \times \text{Fator de Correção}$$

Sendo:

- Área Edificada conforme especificado em projeto e levantamento no local;
- CUB de referência na data de avaliação. Obtido junto ao site do Sinduscon-PR, igual R\$ 2.807,76 (R-8N);
- Fator de Correção considerando a depreciação do imóvel.

O valor para a edificação avaliada está apresentado na tabela abaixo:

Edif.	Estado	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Fator de Correção	Valor
01	Bom	9.487,29	2.807,76	0,85	R\$ 22.642.366,31
				Total	R\$ 22.642.366,31

Valor Da Edificação = 22.642.366,00 (Valor arredondado)

4
X
\$
w



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

6.4 Valor total do imóvel;

O valor do imóvel foi determinado pela soma da Chácara nº A.18.A mais a edificação sobre ela.

Cálculo do Valor Total do Imóvel:

Valor Total do Imóvel = Valor da Chácara nº A.18.A + Valor da Edificação

Valor Total do imóvel = 4.871.026,00 + 22.642.366,00

Valor Total do Imóvel = 27.513.393,00

7. CONCLUSÃO

É do entender dos Peritos Avaliadores que o valor total do imóvel Chácara A.18.A mais edificação é de:

Valor Total do Imóvel + Edificação = 27.513.393,00

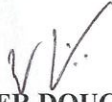
(Vinte e sete milhões, quinhentos e treze mil, trezentos e noventa e três reais)

8. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 07 (sete) páginas, todas de um lado só, rubricada pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

Toledo, 12 de julho de 2024.


WAGNER FERNANDES QUINQUIOLO
Portaria nº 124/2019


WANDER DOUGLAS P. DE CAMARGO
Portaria nº 124/2019


NORISVALDO PENTEADO DE SOUZA
Portaria nº 124/2019


WILLIAM LUIZ FACHIM
Portaria nº 124/2019