

Interessado: UNIPRIME - - CASALI ALUMINIOS LTDA CPF/CNPJ: 06.109.346/0001-09  
End. Imóvel: RUA DORALICIO MARCONDES, S/N  
Cidade/UF: MARMELEIRO/PR IPTU: MATRICULA 7598

1 - FATOR TESTADA

- 1.1 - Até 5m  
1.2 - De 5,01 a 12,00m  
1.3 - De 12,01 a 20,00m  
1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
	040
	100*
	120
X	130

2 - PROFUNDIDADE

- 2.1 - Até 25,00m  
2.2 - De 25,01 a 30,00m  
2.3 - De 30,01 a 60,00m  
2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
X	100*
	110
	120
	130

3 - MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Até 250m<sup>2</sup>  
3.2 - De 250,01 a 300m<sup>2</sup>  
3.3 - De 300,01 a 2000m<sup>2</sup>  
3.4 - Acima de 2000,01m<sup>2</sup>

IA	IP
	100*
	110
X	120
	130

M<sup>2</sup> real existente de terreno

867.34

4 - LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra.  
4.2 - De esquina.  
4.3 - Com duas esquinas.  
4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
X	100*
	110
	120
	120

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE

- 5.1 - Plano no nível do logradouro  
5.2 - Em aclive  
5.3 - Em declive

IA	IP
X	100*
	110
	80

6 - PAVIMENTAÇÃO

- 6.1 - Cascalho  
6.2 - BLouquete/Paralelepípedo  
6.3 - Asfalto

IA	IP
	80
X	100*
	120

7 - VALOR DO M <sup>2</sup> DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO	R\$ 285,00
8 área construída	280.00 m <sup>2</sup>
8.1 Idade aparente	6 ano(s)
9 Estado de conservação e uso	bom
10 Padrão de construção existente	alto

DETALHES DO IMÓVEL

- Dormitório/Suíte  00  01  02  03  04  5 ou mais
- Lavabo  possui  não possui
- Sala  00  01  02  03  04  5 ou mais
- WC social  00  01  02  03  04  5 ou mais
- Cozinha  não possui  convencional  equipada
- área de lazer  não possui  possui  completa
- Garagem  00  01 vaga  02 vagas  Estac. Limitado  Estac. Compatível

METODOLOGIA

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (existindo construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m<sup>2</sup>.

CONCEITO

- Foi escolhido a 1ª OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.
- 2ª OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m<sup>2</sup> do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mais a construção no estado em que se encontra.
- 3ª OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel/equivalente será obtido a partir de seu valor de locação.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR TERRENO

O imóvel Avaliando corresponde a 108.33 % em seu perfil quando comparado ao imóvel Paradigma (600 pontos = 100%). Adotando o valor do m<sup>2</sup> de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m<sup>2</sup> de terreno do imóvel em avaliação é de R\$ 308,74/m<sup>2</sup>. Considerando que este imóvel possui 867.34 m<sup>2</sup> de área, o valor do terreno deste imóvel é aproximadamente R\$ 267.782,55.

FATOR CONSTRUÇÃO

Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no n<sup>o</sup> de 07/2022 informa que a média de custo de construção no padrão informado (alto) deste imóvel é de R\$ 3.590,30 /m<sup>2</sup>. Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 280.00 m<sup>2</sup> de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 1.005.284,00. Considerando a idade, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 3.18 %, concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 973.315,97. Portanto, o valor global aproximado desde imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 267.782,55 + Fator construção ajustada: R\$ 973.315,97 = Valor global: R\$ 1.241.098,52.

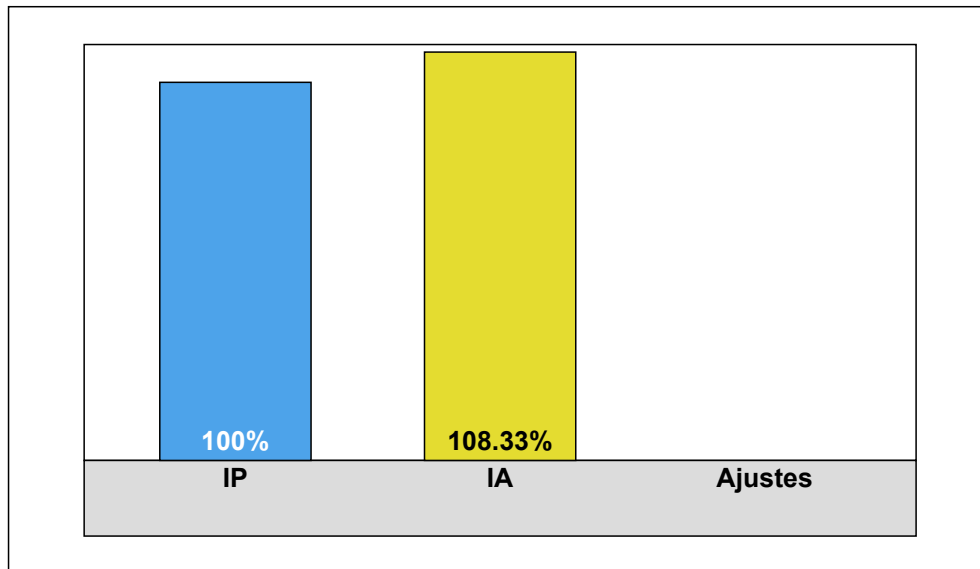
RESULTADO TÉCNICO

Variável até +10% = R\$ 1.365.208,37

Variável até -30% = R\$ 868.768,96

Valor médio encontrado R\$ 1.241.098,52

**GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA**



Justificativas: Diante dos detalhes observados quando da vistoria, será aplicado um fator de correção / ajuste sobre o valor tecnicamente encontrado para que o resultado do imóvel Avaliando reflita melhor a realidade do Mercado Imobiliário neste momento.

Valorizando-o em:	0%	
Depreciando em:	-0%	R\$ 1.241.098,52

**FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES**

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> Segurança - bom nível</li> <li><input checked="" type="radio"/> Documentação sem restrição</li> <li><input checked="" type="radio"/> Serviços e comércio próximos</li> <li><input type="radio"/> Topografia do imóvel</li> <li><input checked="" type="radio"/> Bom acesso e circulação viária</li> <li><input checked="" type="radio"/> Construção superior a publicada na PINI</li> <li><input checked="" type="radio"/> Mais procura que ofertas</li> <li><input checked="" type="radio"/> Facilidade de transporte público</li> <li><input type="radio"/> Valores de condomínio compatíveis com o de mercado</li> <li><input checked="" type="radio"/> Face sombra / face sol</li> <li><input checked="" type="radio"/> área de lazer / churrasqueira</li> <li><input checked="" type="radio"/> Outros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Segurança</li> <li><input type="radio"/> Documentação com restrição</li> <li><input type="radio"/> Serviços e comércio insuficiente / não possui</li> <li><input type="radio"/> Topografia</li> <li><input type="radio"/> Acesso e circulação viária prejudicado</li> <li><input type="radio"/> Construção inferior a publicada na PINI</li> <li><input type="radio"/> Mais oferta que procura</li> <li><input type="radio"/> Transporte público deficiente</li> <li><input type="radio"/> Valores de condomínio acima do aceitável no mercado</li> <li><input type="radio"/> Face sombra / face sol</li> <li><input type="radio"/> Vizinhança</li> <li><input type="radio"/> Odor de esgoto</li> <li><input type="radio"/> Outros</li> </ul>

RAZÕES: Tipo de construção de padrão alto.  
 Terreno diferenciado na região (38 metros de testada).  
 A parte de construção não esta averbado a matricula do imóvel.  
 Venda forçada de 15% menos hoje, aproximadamente R\$1.055.000,00

não documentado fotograficamente

não documentado fotograficamente

FOTO 1: Vista frontal



FOTO 2: Lateral esquerda com logradouro



FOTO 3: Vista Piscina (aquecida)



FOTO 4: Vista Sala Principal



FOTO 5: Vista sala de festa frente Piscina

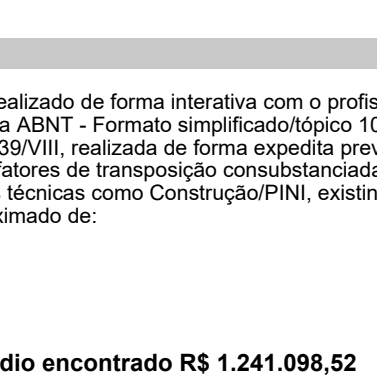
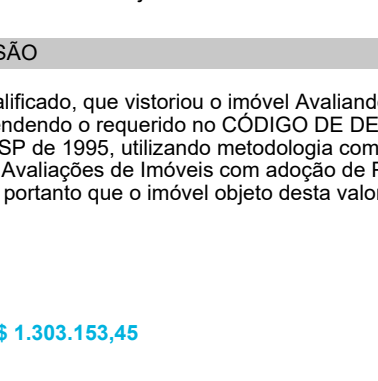


FOTO 6: Vista jardim inverno e hall entrada quartos



CONCLUSÃO

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - Formato simplificado/tópico 10.2 da referida norma - e atendendo o requerido no CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 39/VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas do IBAPE/SP de 1995, utilizando metodologia comparativa / CAAVI 2004, aplicando fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações de Imóveis com adoção de Paradigma e ainda nos valendo de revistas técnicas como Construção/PINI, existindo construção. Concluímos portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado de:

Valor médio encontrado R\$ 1.241.098,52

Variável até +5% = R\$ 1.303.153,45

Variável até -5% = R\$ 1.179.043,59

MARMELEIRO / PR, 10 de outubro de 2022

CAREGNATTO ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA - Reg. CRECI- 06583-J - CNA



PR

Interessado: UNIPRIME - - CASALI ALUMINIOS LTDA CPF/CNPJ: 06.109.346/0001-09  
End. Imóvel: RUA DORALICIO MARCONDES, S/N  
Cidade/UF: MARMELEIRO/PR IPTU: MATRICULA 7598

**QUADRO COMPARATIVO DA TAXA DE RENTABILIDADE DO MERCADO NO MOMENTO.**

Imóveis residenciais	Mínima	Máxima	Média
Padrão Popular taxa de rentabilidade.	0,30%	0,50%	0,40%
Padrão Médio taxa de rentabilidade.	0,30%	0,50%	0,40%
Padrão Alto taxa de rentabilidade.	0,30%	0,50%	0,40%

Imóveis Comerciais/Industriais	Mínima	Máxima	Média
Localização de Baixo Fluxo taxa de rentabilidade.	0,50%	0,70%	0,60%
Localização de Médio Fluxo taxa de rentabilidade.	0,60%	0,90%	0,75%
Localização de Alto Fluxo taxa de rentabilidade.	1,00%	1,50%	1,25%

Máximo: R\$7.446,59

Valor aproximado de locação do imóvel avaliando: R\$6.205,49

Mínimo: R\$4.964,39

**QUADRO COMPARATIVO DE ENQUADRAMENTO DE VALORES DE CONDOMÍNIO.**

De 0 à 0,30% = Dentro dos limites aceitáveis pelo mercado.

De 0,31% à 0,50% = Apresentam dificuldades nos negócios.

De 0,51% à 0,70% = Índices que impõem desvalorização no imóvel na venda/locação.

Acima de 0,71% = Implicará em concessões especiais do proprietário para viabilizar negociação/locação.

Do valor de condomínio: Não Informado / RS1.241.098,52 = Não Informado.

Nota: Há situações pontuais e atípicas no mercado de imóveis que apresentam enquadramentos diferentes. Nestes casos o profissional que atende seu cliente deverá complementar o trabalho com considerações esclarecedoras e fundamentadas.

MARMELEIRO / PR, 10 de outubro de 2022

CAREGNATTO ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA - Reg. CRECI- 06583-J - CNA



PR