



Av.: 14 de dezembro, 785- Centro
CEP: 87.600.00 - Nova Esperança – PR
Fone: (44) 3252-5200 (44) 99868-5200
E-mail: manzottimoveis@hotmail.com

SUMÁRIO

1.INTRODUÇÃO.....	2
2.OBJETIVO	2
3.IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
4.DESCRICÃO DO IMÓVEL	2
5.VISTORIA DO IMÓVEL.....	3
6.PESQUISA DE MERCADO	3
7.DETERMINAÇÃO DOS VALORES	3
8.CONSIDERAÇÕES	4
9.CONCLUSÃO.....	4
10.RELATÓRIO FOTOGRAFICO	4
11.MAPA FOTOGRAFICO.....	8
12. ENCERRAMENTO.....	8



Av.: 14 de dezembro, 785- Centro
CEP: 87.600.00 - Nova Esperança – PR
Fone: (44) 3252-5200 (44) 99868-5200
E-mail: manzottimoveis@hotmail.com

PTAM- PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

1. INTRODUÇÃO

Visa atender parecer técnico atendendo a solicitação de **Renan Colhado Polessi** portador do CPF: 075.662.609-95, proceder à avaliação mercadológica. Este parecer avaliação atende os requisitos da lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a resolução nº1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da norma brasileira da ABNT-NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnicas.

2. OBJETIVO

Avaliação mercadológica para fins de qualificação patrimonial dado em garantia.

3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMOVEL

Nº 22.325

O lote de terras sob nº 11/12/13-A-9 (subdivisão do Lote nº 11/12/13-A-REMANESCENTE) com a área de 30.548,00 metros quadrados iguais a 3,0548 hectares da Gleba Patrimônio Capelinha, situado no perímetro urbano deste município e comarca de Nova Esperança – PR, dentro das seguintes divisas e confrontações: “Principiando num marco de madeira de lei que foi cravado na margem direita do Córrego Cajurú e na divisa com o lote nº 14, segue confrontando com o referido lote no rumo NE 18°20’ com 487,50 metros até um marco cravado na divisa com o lote nº 11/12/13-A-8 deste ponto segue confrontando com o referido lote e com os lotes nºs 11/12/13-A-7 no rumo SE 52°19’ com 132,70 metros até outro marco cravado na divisa com o lote nº 11/12/13-A-10 deste ponto segue confrontando com o referido lote no rumo SO 34°05’ com 460,85 metros até um marco cravado na margem direita do Córrego Cajurú e finalmente descendo por este segue até o ponto de partida.”

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Possui área limpa com curvas de níveis.
- Sítio pertencente a área urbana
- Com fácil acesso a rodovia
- Área com mata ciliar.
- Possui mangueira e embarcador de gado.



Av.: 14 de dezembro, 785- Centro
CEP: 87.600.00 - Nova Esperança – PR
Fone: (44) 3252-5200 (44) 99868-5200
E-mail: manzottimoveis@hotmail.com

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizado na tarde de 20 de julho de 2023.

6. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada entre 20 de julho de 2023 e levou em consideração terreno próximos ao item avaliado, com características semelhantes.

Valores aplicados no atual cenário econômico.

Para a execução dos serviços foram utilizados os dados e informações fornecidas pelo solicitante, bem como aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados “apriori” correto, todos considerados idôneos e de boa fé.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documento, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, área de preservação permanente com impedimento de exploração, jazidas minerais, cobertura vegetal, superposições de divisas e conformes, providencias de ordem jurídico-Legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando o valor baseado no valor médio de terras da região.

Todas as medidas e cálculos das áreas foram retirados da documentação e das plantas cedidas pelo solicitante, não tendo sido realizadas medições de conferencia.

7. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, avaliamos quanto ao valor de comercialização em:

<i>Descrição</i>	<i>Metragem</i>	<i>Valor</i>	<i>Total</i>
Lote	30.548,00 m ²	14,00	427.672,00
Mangueira		14.000,00	14.000,00
Total			441.672,00

R\$441.672,00 (Quatrocentos e Quarenta e um mil e seiscentos e Setenta e Dois reais.)

8. CONSIDERAÇÕES

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudos é provisório e sujeito a alteração futura. Sendo que o perito avaliador levou em consideração o custo da edificação e utilizou um fator de correção por se tratar de um imóvel edificado a mais de 1 ano , considerando sua depreciação. Também levou em consideração não estar documentada legalmente.

9. CONCLUSÃO

Descrição	Metragem	Valores	Total
Lote	30.548,00 m ²	14,00	427.672,00
Mangueira		14.000,00	14.000,00
Total			441.672,00

Limite inferior: R\$ 391.672,00

Limite Maximo: R\$ 491.672,00

10. RELATÓRIO FOTOGRAFICO







Av.: 14 de dezembro, 785- Centro
CEP: 87.600.00 - Nova Esperança – PR
Fone: (44) 3252-5200 (44) 99868-5200
E-mail: manzottimoveis@hotmail.com





11. MAPA FOTOGRAFICO



12. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de (08) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Nova esperança, 21 de Julho de 2023.



EDUARDO MANZOTTI
CRECI Nº 20.355