

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

1 - INTRODUÇÃO

A solicitação deste Parecer é de lote Urbano, cujo proprietário(a) Carlos Alberto Soriani é e atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2017 – 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 Urbano.

2 - OBJETIVO

O objetivo do presente parecer arbitrar valor de imóvel dentro do quadro urbano segundo os parâmetros de comercialização do mercado imobiliário da cidade de PORTO RICO PR , obedecendo o que determinar a NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis URBANO.

3 - ÁREA URBANO : Matricula

IMÓVEL, - Lote sob nº 1118 (dezoito}, da quadra no 04 (quatro}, da planta geral do loteamento PORTO INGÁ, situado na cidade de Porto Rico, Comarca de Loanda, Estado do Paraná, com a área de 427,50 metros quadrados.

4 - LOCALIZAÇÃO DENTRO DO CONTEXTO URBANO





LAIS RICKEN CARRILHO

CORRETORA DE IMÓVEIS.

Corretora Credenciada sob nº CRECI 44341 Avenida Rio

Grande no norte, nº 1485 Centro.

FONE-FAX (44) 998210101 PARANAÍ-PR

Email: lais_ricken@hotmail.com

5 - CONTEXTO URBANO

O Imóvel está encravado em uma área de expansão imobiliária de fácil comércio na cidade de Porto Rico, sendo uma localização dentro de um condomínio fechado com portaria. Tendo vista para o Rio, Condomínio sem atrativos de áreas comuns.

6 - VISTORIA

A vistoria foi realizada em 24 de FEVEREIRO de 2026.

O levantamento foi catalogado com todos os requisitos necessários para avaliação técnica da equipe como: fotos, conferência das medidas da área do terreno.

7 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário de Porto Rico com o todo mercado imobiliário nacional, sofreu um aquecimento significativo nos últimos anos em virtude de fatores favoráveis à construção civil tais como:

Situação econômica do país estar estável frente às atribulações dos mercados mundiais.
Facilidade do crédito Imobiliário nos Agentes Financeiros e nas Construtoras.

Os governos em suas instâncias nacional e estadual se comportando com o fomentadores de grandes obras de infra-estrutura, através de licitações e serviços de duplicação de estradas e rodovias, ajuda muito no desenvolvimento das diversas regiões do país e dos estados e tem o seu impacto no mercado imobiliário local e regional. Observamos esses fatores neste trabalho de avaliação no imóvel ora avaliado.

O levantamento foi catalogado com todos os requisitos necessários para avaliação técnica da equipe como: fotos do imóvel da parte externa e interna, conferência das medidas da área do terreno.

8 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO

A Metodologia Avaliatória utilizada é METODO EVOLUTIVO da Norma Brasileira da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653 – 2; – Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos, item 8.2.4.

O **MÉTODO EVOLUTIVO** é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC \text{ onde:}$$

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DA BENFEITORIA

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Para determinação do valor da área será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado.

O Valor da benfeitoria será determinado pelo **METÓDO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO** utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria somando-se a mão de obra e material para construir um imóvel com as suas características.

10 - AVALIAÇÃO DO TERRENO PESQUISA:

A pesquisa foi realizada no dia 27 de MARÇO de 2026 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de sítios na própria região com as características em um primeiro momento imóveis semelhantes ao avaliado e no segundo momento imóveis com características um pouco diferente nas suas metragens, o que determinou uma qualidade e significância para o quadro amostral:

QUADRO AMOSTRAL-AMOSTRAS DE APARTAMENTO

ITEM	TERRENO	VALOR	VALOR M2	FONTE
01	TERRENO	R\$ 450.000,00	R\$ 1.046,50	IMOBILIARIA
02	TERRENO	R\$ 430.000,00	R\$ 955,00	IMOBILIARIA
03	TERRENO	R\$ 420.000,00	R\$ 976,75	IMOBILIARIA
04	TERRENO	R\$ 390.000,00	R\$ 935,00	IMÓVEL VENDIDO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M2..... R\$978,30
(Novecentos e setenta e oito reais e trinta centavos) .

COMPOSIÇÃO DO VALOR M2

Média do M² = Média aritmética + 20% e -20%

Média Final =

Limite Inferior = R\$782,64
(Setecentos e oitenta e dois reais e sessenta e quatro centavos) ;

Limite Superior = R\$1.173,96
(Um mil cento e setenta e três reais e noventa e seis centavos)

VALOR ESTIMULADO DO TERRENO R\$418.223,25
(Quatrocentos e dezoito mil duzentos e vinte e três reais e vinte e cinco centavos) .

11-VENDA FORÇADA: Se necessário uma venda forçada o valor do lote ficaráR\$334.578,60
(Trezentos e trinta e quatro mil quinhentos e setenta e oito reais e sessenta centavos.)



LAIS RICKEN CARRILHO

CORRETORA DE IMÓVEIS.

Corretora Credenciada sob nº CRECI 44341 Avenida Rio

Grande no norte, nº 1485 Centro.

FONE-FAX (44) 998210101 PARANAVAÍ-PR

Email: lais_ricken@hotmail.com

12 -CONCLUSÃO: É do entender do perito avaliador que o valor de mercado para a área territorial ficará na faixa de R\$418.223,25 (Quatrocentos e dezoito mil duzentos e vinte e três reais e vinte e cinco centavos) .

.

O presente parecer de avaliação mercadológica é composto de 05 páginas, todas de um só lado, rubricadas pelo avaliador.

Paranavaí(PR), 27 de MARÇO de 2026.



Documento assinado digitalmente

LAIS REGINA RICKEN CARRILHO

Data: 27/03/2026 15:03:02-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Lais Ricken Carrilho / Creci 44341
Corretora de Imóveis

12- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

