

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

Atende NBR 14.653 ABNT

## 1 — IDENTIFICAÇÃO / SOLICITANTE / PROPRIETÁRIA

A entidade administrativa solicitante e proprietária dos bens avaliados Município de Pato Branco, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 76.995.448/0001-54, com sede na rua Caramuru, nº 271 Centro, na Cidade de Pato Branco PR, conforme Contrato de Prestação de Serviço nº 232/2019/GP.

## 2 — OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação tem por foco a mensuração do preço de mercado de bem imóvel sem benfeitorias, considerando-se os cenários viáveis para execução e ou comercialização do bem conforme suas características físicas e de inserção no quadro urbano, de vias, serviços, comércio e área residencial urbana atendida.

## 3 — IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

3.1. Lote Urbano nº 25, da Quadra nº 480, localizado na Avenida Tupi, Bairro Alvorada, com **área total de 1.975,35 m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, com testada para a rua do Príncipe de 24,41 metros e rua Dom Pedro I de 31,18 metros, demais limites e confrontações constantes da Matrícula nº 48.516 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.,

**3.1.1. Macrozona:** Eixo Estrutural Sul Norte ou EESN. **Aproveitamento máximo do solo:** 55%.

**3.1.2. Aproveitamento eficiente:** Hipótese incorporação imobiliária em condomínio horizontal de unidades autônomas.

**3.1.3. Área total de construção possível:** 6 pavimentos ou 6.517,00 m<sup>2</sup> de área permitida de construção no terreno.

**3.1.4. Topografia:** Plana. Imóvel com testada em duas esquinas e av Tupi.

**3.1.5. Infra-estrutura do entorno:** Pavimentação do arruamento em asfalto, água SANEPAR, luz COPEL, galeria pluvial.



**3.1.6. Pólo de influência:** Comercial, de serviços, residencial, excelente testada para a av. Tupi, principal via urbana da Cidade.

**3.1.7. Testada:** 62,29 metros, permitindo exploração de comércio e serviços, em regime de construção empresarial.

**3.1.8. Vocação do imóvel:** Comercial, de serviços e residencial.

**3.1.9. Velocidade de venda das unidades hipoteticamente projetadas:** Média a longo prazo.

**3.1.10. Tempo de retorno do capital investido:** Médio a longo prazo, dada a velocidade de vendas e viabilidade de contrapartida para financiamento imobiliário, também em hipótese.

## 5 — MÉTODO DA AVALIAÇÃO

O método utilizado atende a NBR 14653 da ABNT., em avaliação definida como comparativa direta de dados de mercado, buscou amostras representativas de dados do mercado de imóveis, praticada na circunvizinhança do imóvel avaliado em conjunto com os preços de venda de imóveis semelhantes, com característica tanto quanto possíveis, semelhantes às dos bens ora avaliados, usando-se toda a evidência disponível.

Servem a presente avaliação o histórico de imóveis recentemente comercializados, considerada as variações pertinentes ao imóvel avaliado, o fator de indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, conjunto de informações coletadas no mercado relacionada ao bem, vistoria, constatação local de fatos, mediante observações criteriosas no bem avaliado e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam. Diagnóstico do mercado. Análise do mercado onde se situa o bem.

Todos os fatores colaboram na parametrização do valor mercadológico do bem no cenário de oferta e procura e padrão de terrenos nesta região da Cidade de Pato Branco PR., considerando a falta de realização de vendas de imóveis tanto quanto semelhantes, onde existe oferta na ordem de R\$ 700,00 a R\$ 800,00 por metro quadrado, porém, inexistem negociações realizadas neste preço.

É necessário considerar ainda que as avaliações de entidades ou negócios dependem, em grande parte, das expectativas futuras de desempenho. Os métodos e medidas disponíveis para a avaliação acabam por envolver determinado grau de julgamento. Os métodos variam e envolvem a realização de ajustes baseados em evidências empíricas.





O

## 6 — TRATAMENTO DE DADOS

Os fatores utilizados no tratamento de dados acima dispostos nos itens 3.1.1. a 3.1.10., consideram o aproveitamento eficiente do imóvel frente a realidade de mercado de terrenos tipicamente residenciais de médio padrão, a grande concorrência e oferta de similares no mercado da Cidade.

## 6 — PARÂMETROS DE IMÓVEIS SIMILARES

4.1. Lote 08 Quadra 310 rua com área de 442,91 m<sup>2</sup> em data de  
R\$ 130.000,00

*Preço/m<sup>2</sup> = R\$ 294,00*

4.2. Lote 02 Quadra 1449

Área de 361,48m<sup>2</sup>

R\$ 170.000,00

*Preço/m<sup>2</sup> = R\$ 470,28*

4.3. Lotes 18, 19 e 20 Quadra 975

Proprietário Sr Salvador Andreatta

*Av. Tupi esquina Rua Pedro Lobo, testada av Tupi*

*1.175 m<sup>2</sup> = R\$ 800.000,00*

*Preço/m<sup>2</sup> R\$ 680,00 (anunciado sem sucesso de venda)*

## 7 — RESULTADO DA AVALIAÇÃO

<u>SETOR</u>	<u>ÁREA/M2</u>	<u>PREÇO M2/R\$</u>	<u>SOMAR\$</u>
TERRENO	1.975,35	400,00	790.140,00
TOTAL			790.140,00

O valor total estimado a título de preço de mercado dos bens avaliados é de **R\$ 790.140,00** (setecentos e noventa mil, cento e quarenta reais).

## 6 — PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

A avaliação foi feita pelos corretores de imóveis Pedro Paulo Matos, inscrito no CRECI-PR sob nº 7.856 e Fernando Paulo Moretti, inscrito no CRECI-PR sob nº 7.852, ambos que respondem pela administração da empresa Moretti Assessoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 78.672.540/001-09, com registro no CRECI sob nº 1.530-J, com sede na rua Tamoio, nº 113, Centro, em Pato Branco PR.

**7 — LOCAL E DATA**

Pato Branco, PR., 05 de dezembro de 2019.

  
**Moretti Assessoria Imobiliária Ltda** CRECI-PR 1.530-J



**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE PATO BRANCO-PR**

Rua Paraná, nº 1.827 - Trevo da Guarany - Pato Branco - PR - Tel. (46) 3225 - 6480



**1º Ofício**

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
Comarca de Pato Branco/PR  
Rua Osvaldo Aranha, 697  
CNPJ N.º 77.780.781/0001-09

**REGISTRO GERAL**

FICHA

**01F**

TITULAR

**Elice Soares Ribas**  
CPF 603.278.559-91

RUBRICA

*Elice*

MATRÍCULA N.º 48.516

23 de março de 2015.

*Elice Soares Ribas*

**IMÓVEL URBANO:** Lote nº 25 (vinte e cinco) da quadra nº 480 (quatrocentos e oitenta), sita à Avenida Tupy, esquina com as Ruas do Príncipe e Dom Pedro I, nesta cidade e Comarca de Pato Branco-PR; contendo a área de 1.975,35m<sup>2</sup> (HUM MIL NOVECENTOS E SETENTA E CINCO METROS E TRINTA E CINCO CENTÍMETROS QUADRADOS), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: **NORTE:** Por linha seca e sinuosa, confronta com a Rua do Príncipe, medindo 27,41 metros; **SUL:** Por linha seca, confronta com a Rua Dom Pedro I, medindo 32,18 metros; **LESTE:** Por linha seca, confronta com os lotes 13 medindo 31,50 metros e com o lote 12 medindo 31,00 metros; e a **OESTE:** Por linha seca e sinuosa, confronta com a marginal da Avenida Tupy medindo 62,29 metros. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº 249/13, capítulo 05, seção 4, artigo 539 e seguintes do C.N - Foro Extrajudicial, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Ref. Mat. 35.567 e Av.12 - 35.567, do livro nº02, deste Ofício.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE PATO BRANCO, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede na Rua Caramuru, Pato Branco-PR, inscrita no CNPJ sob nº 76.995.448/0001-54.

*Ivalino Ivano de Carvalho Neto*  
**Ivalino Ivano de Carvalho Neto**  
Escrevente Juramentado

MATRÍCULA  
48.516

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
**AUTENTICAÇÃO**

CERTIFICO e dou fé de que a presente cópia é a reprodução fiel de ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.  
Pato Branco, 29 de novembro de 2019 - 16:48:19

Buscas R\$ 3,99  
Certidão de Inteiro Teor R\$ 12,93  
SELO (FUNARPEN) R\$ 4,67  
ISS R\$ 0,51  
Funrejus R\$ 4,23  
Fadep R\$ 0,85  
Total R\$ 27,17

FUNARPEN



SELO DIGITAL  
htHX0.b0hu3.ap9Kr  
kyIL5.4Wtd  
<http://funarpen.com.br>





**LOTE URBANO N° 25 QUADRA N° 480  
AVENIDA TUPI, BAIRRO ALVORADA  
ÁREA TOTAL 1.975,35m<sup>2</sup>**



**LOTE URBANO N° 25 QUADRA N° 480  
AVENIDA TUPI, BAIRRO ALVORADA  
ÁREA TOTAL 1.975,35m<sup>2</sup>**

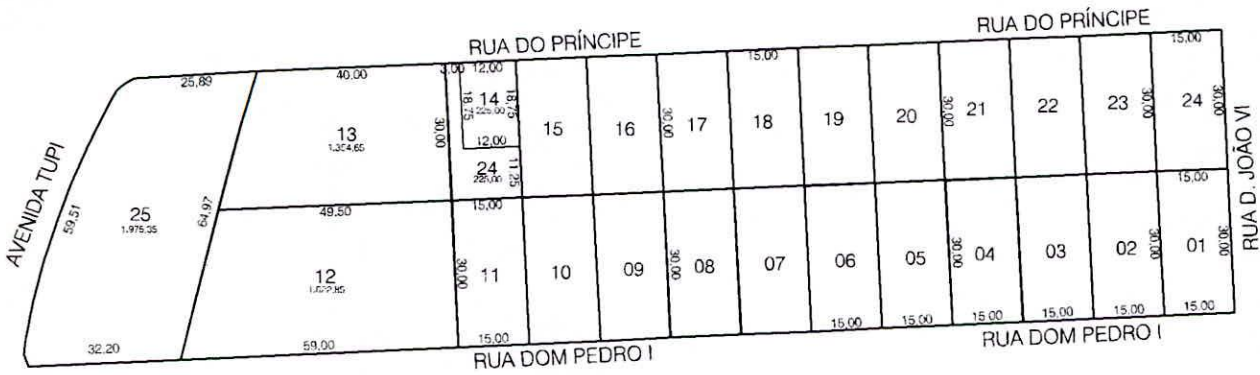




**LOTE URBANO N° 25 QUADRA N° 480  
AVENIDA TUPI, BAIRRO ALVORADA  
ÁREA TOTAL 1.975,35m<sup>2</sup>**



**LOTE URBANO N° 25 QUADRA N° 480  
AVENIDA TUPI, BAIRRO ALVORADA  
ÁREA TOTAL 1.975,35m<sup>2</sup>**



Observação: Medidas meramente indicativas, originais devem ser obtidas no registro de imóveis ou por levantamento topográfico.

IMPRESSO EM 04/07/18  
 Z:\Arquivos\Quadras\qtd 0480\_alvorada.dwg

LEGENDA

