



VENTURI

CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Compra, Vende, Administra.

Especializada em Galpões e Áreas Industriais

"Solidez e o melhor Atendimento"

CRECI J - 3.475

Eduardo Marques Martin

Avaliador Imobiliário

CRECI-F 19.921

CNAI: 6.730

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

VENTURI
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

CAP – CENTRAL DE ARMAZENAGEM PARANÁ
Rua Tertuliana da Cruz dos Santos, S/N
Parque São João
Paranaguá - PR

Rua XV de Novembro, 911 – São José dos Pinhais – Paraná - CEP 83.005-000
Fone / Fax: 3382-7000 - www.imobiliariaventuri.com.br

1 – INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação da Sr. Giovani Luiz Martins avaliar uma área de terreno e galpão industrial localizados na Rua Tertuliana da Cruz dos Santos, S/N, bairro Parque São João, Cidade de Paranaguá – PR.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 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.

2 – OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para fins de comercialização imobiliária e/ou garantia bancária.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terreno designada pela quadra “C” da Planta Parque São João, situada no município de Comarca de Paranaguá, medindo 150,00 metros de frente para a Rua Tertuliana da Cruz dos Santos, 83,00 metros da frente aos fundos na lateral direita e 73,00 metros na lateral esquerda e fechando com 150,00 metros de fundos, com área total de 11.700,00m² e com demais medidas e confrontações conforme matrícula.

O referido imóvel encontra-se registrado no Registro de Imóveis de Paranaguá, sob número 38.256 e é de propriedade de CAP LOGÍSTICA FRIGORIFICADA LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 02.956.834/0001-09, com sede na Rodovia BR 277, km 66, Borda do Campo São José dos Pinhais – PR.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localiza-se na região sudoeste do Município de Paranaguá. Constitui-se de uma área de terreno com 11.700,00 m², situado na região de entrada do município, próximo à várias indústrias.

A área é praticamente toda plana e sobre ela encontram-se construídos um prédio em alvenaria onde funcionam escritórios e um galpão industrial.

Galpão esse de elevado padrão construtivo, construído com pé direito de 12 metros de vão livre, com isolamento térmico de forma a ser utilizado como câmara de congelamento de alimentos.

5 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel avaliando caracteriza-se por ser diferenciado e exclusivo no mercado imobiliário. Apresenta características particulares reunidas em um só imóvel como localização, dimensões do terreno e padrão construtivo dos galpões.

6 – VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada na manhã do dia 20 de julho de 2017.

7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia avaliatória utilizada é o MÉTODO EVOLUTIVO da Norma Avaliatória da ABNT – NBR – 14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – IMÓVEIS URBANOS.

Para a avaliação da área optou-se pela utilização do MÉTODO EVOLUTIVO. 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, considerado o custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \quad \text{onde}$$

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DA BENFEITORIA

Para a determinação do valor do terreno será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares ao imóvel avaliando.

O valor das benfeitorias será determinado pelo MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB – PR.

8 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

8.1 - PESQUISA

A pesquisa foi realizada nos dias 19 e 20 de julho de 2017. Para a pesquisa de valores, foram consultadas empresas especializadas na comercialização de imóveis, situadas em Paranaguá – PR.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	BAIRRO	VALOR (R\$)	ÁREA (m²)	R\$/m²
01	Parque São João	R\$ 58.000,00	160,00	362,50
02	Parque São João	R\$ 90.000,00	136,00	661,76
03	Parque São João	R\$ 180.000,00	420,00	428,57
04	Parque São João	R\$ 210.000,00	420,00	500,00
05	Parque São João	R\$ 350.000,00	600,00	583,33
06	Parque São João	R\$ 1.100.000,00	1230,00	894,31
07	Parque São João	R\$ 2.480.000,00	5600,00	442,86
08	Parque São João	R\$ 58.000,00	125,00	464,00
09	Parque São João	R\$ 220.000,00	600,00	366,67
10	Parque São João	R\$ 350.000,00	600,00	583,33

MÉDIA ARITMÉTICA DO PREÇO POR METRO QUADRADO:

$$MA = \frac{SOMA(R\$/m^2)}{10} = \frac{5.287,34}{10} \cong 528,73R\$/m^2$$

VALOR FINAL DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO x MÉDIA

VALOR FINAL DO TERRENO = 11.700,00m² x 528,73,00 R\$/m²

VALOR FINAL DO TERRENO = R\$ 6.186.182,60

9 - AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

9.1 - Escritórios

Prédio construído em alvenaria com aproximadamente 514m² destinados a escritório e depósitos, com pé direito interno de 2,5 metros.

Valor da Edificação = Área da benfeitoria x CUB de mercado para o padrão da construção

Valor da Edificação = 514m² x 1.582,62 R\$/m²

Valor da Edificação = R\$ 813.466,68

9.2 – Galpão Industrial

Barracão frigorífico com 3.237,71m² em alvenaria, com e pé direito interno de 12 metros, em excelente estado de conservação.

Valor da Edificação = Área da benfeitoria x Custo de construção

Valor da Edificação = 3.237,71m² x 1.510,54 R\$/m²

Valor da Edificação = R\$ 4.890.690,46

9.3 – Área de Manobras

Área asfaltada e com fundação resistente à cargas pesadas.

Valor da Benfeitoria = Área da benfeitoria x Custo de construção

Valor da Benfeitoria = 2.650,00m² x 100,00 R\$/m²

Valor da Benfeitoria = R\$ 265.000,00

10 – QUADRO RESUMO AVALIATÓRIO

DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
Área de terreno 11.700,00m ²	6.186.182,60
Escritórios e Depósitos	813.466,68
Galpão	4.890.690,46
Área de Manobras	265.000,00
TOTAL:	12.155.339,74

11 – CONCLUSÃO

É de entender do Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 12.150.000,00

(doze milhões, cento e cinquenta mil reais)

- Limite Superior: R\$ 12.700.000,00 (doze milhões e setecentos mil reais)
- Limite Inferior: R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais)

10 – ENCERRAMENTO

O corpo do Parecer é composto de 6 (seis) páginas, todas de um só lado, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

São José dos Pinhais, 20 de julho 2017



Eduardo Marques Martin

CRECI-F 19.921

CNAI: 6.730



VENTURI

CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Compra, Vende, Administra.

Especializada em Galpões e Áreas Industriais

"Solidez e o melhor Atendimento"

CRECI J - 3.475

ANEXOS

- Mapa de situação do imóvel;
- Mapa de localização do imóvel;
- Matrícula do imóvel, datada de 13/07/2017;
- Levantamento fotográfico;
- Fontes de pesquisa;

VENTURI
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

ANEXOS

MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL



VENTURI
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



VENTURI
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

REGISTRO DE IMOVEIS
Paranaquá - Paraná
Rua Presciliano Correa, 90
Tel. 422-0884 - Cx. Postal, 77
TITULAR: José Luiz Pinto Rebelo
C.P.F. 002222089/53

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 38.256

IMÓVEL:- Quadra "C" da Planta PARQUE SÃO JOÃO, situada no lugar Rio da Vila ou Itiguassu, neste Município e Comarca, com as seguintes características:- mede 150,00m (cento e cinquenta metros de frente a SE., para a rua nº 04; a SO., lateral direita de quem do imóvel olha para a rua, mede 83,00m (oitenta e três metros) e confronta com a Rua nº 09; a NE., lateral esquerda, mede 73,00m (setenta e três metros) e confronta com a rua nº 07; e a NO., nos fundos, mede 150,00m (cento e cinquenta metros) e confronta com a Avenida Marginal - aos trilhos da Rede Ferroviária Federal S/A., perfazendo a área total de 11.700,00m² (onze mil e setecentos metros quadrados).

As partes assumiram a responsabilidade pelo suprimento das medidas e confrontações de acordo com o Provimento 356/84 da Corregedoria - Geral da Justiça deste Estado.-

Proprietária:-Continental de Cereais "CONTIBRASIL" Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo e Av. Brasil nº 1991, CGC/MF. nº. 33.527.045/0001-78.-

Rdq. anterior:- 34.596, fls.61 do livro 3-AG.-
Paranaquá, 26 de março de 1987.-

O Oficial:-

R. nº 1/38.256.- Em 26 de março de 1987.- Protocolo nº 56.799.-
Título:-Compra e venda e re-ratificação.-

Transmitente:-Continental de Cereais "CONTIBRASIL" Ltda., supra qualificada.-

Adquirente:- PIL - CONSTRUTORA PIANOWSKI LTDA., com sede em Curitiba, Capital do Estado a Av. Republica Argentina nº 2541, CGC/MF. nº. 77.041.754/0001-14.-

Forma do título:-Escrituras públicas lavradas nas notas do Tabelião Raul Fernando Schuchovsky, do Cartório Distrital de Umbará, de Curitiba, Capital do Estado, em 09 de janeiro de 1987, fls.116/117 do livro 84 e em 10 de março de 1987, fls.066vº do livro 76.7

Valor:-Cr\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil cruzados), o qual inclui outros imóveis vendidos pelo mesmo instrumento.-

Condições:-Não tem.-

I.T. s/ Cr\$ 1.400.000,00.

Custas-Cr\$ 764,75.- CPG.-Cr\$ 40,25.-

C.P.-Cr\$ 161,00.- Dist. 792/87.- O Oficial:-

R. nº 2/38.256.- Em 13 de outubro de 1992.- Protocolo nº 76.899 .-

Título :- Cisão Parcial.-

Transmitente :- PIL - CONSTRUTORA PIANOWSKI LTDA., supra qualificada, com sede na Av. Republica Argentina, 2.507, em Curitiba-Pr.-

Adquirente :- RAFES - INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba-Pr, na Av. Sete de Setembro, 5854, inscrita no CGC/MF. sob nº 82.462.755/0001-72.-

Forma do título :- Escritura pública lavrada nas Notas do Tabelião Raul Fernandez Schuchovski, do Cartório Distrital de Umbará, de Curitiba-Pr, em 29 de maio de 1992, as fls. 078 do Livro 119-N.-

Valor :- Cr\$ 108.676,38 (Cento e oito mil, seiscentos e setenta e seis cruzeiros e trinta e oito centavos).-

Condições :- Não tem.-

I.T. (isento).-

Custas:- 280,000 VRC.- CPG:- 17,000 VRC.-

Dist. nº 2.733/92.-

O Oficial:-

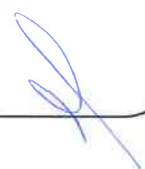
R. nº 3/38.256.- Em 01 de junho de 1998. Protocolo nº 96.838.-

HIPOTECA :- Consoante escrituras públicas de Substituição de Garantia Hipotecária e Aditamento, lavradas nas Notas do Cartório Distrital de Umbará, de

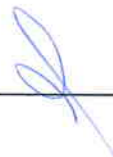
CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA N.º
-38.256-

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



















VENTURI

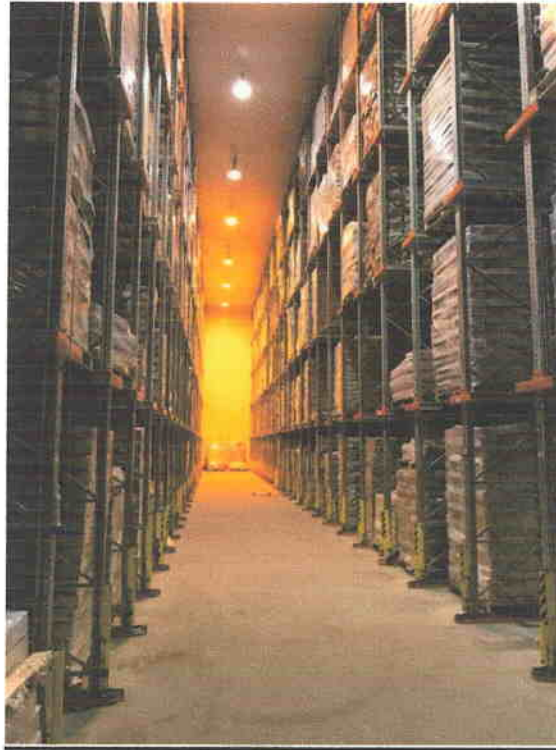
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Compra, Vende, Administra.

Especializada em Galpões e Áreas Industriais

"Solidez e o melhor Atendimento"

CRECI J - 3.475



VENTURI
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Rua XV de Novembro, 911 – São José dos Pinhais – Paraná - CEP 83.005-000
Fone / Fax: 3382-7000 - www.imobiliariaventuri.com.br





Documentos | A empresa | Fale com a direção

Busca por Referência

Buscar



TERRENO Para Venda - Parque São João - REF: 0835



Compartilhar

Seja o primeiro de seus amigos a curtir isso.



DETALHES DO IMÓVEL

Referência 0835

Endereço RUA FRANCISCO JOAQUIM DA SILVA QD 144

Número 01

Bairro Parque São João

Cidade PARANAGUÁ

Área Total 160

Valor Total R\$ 58.000,00

*Os valores podem ser alterados sem aviso prévio

DESCRIÇÃO

TERRENO PLANO, SECO E PRONTO PARA CONSTRUIR.

MEDINDO 8,00 DE FRENTE POR 20,00 DE FUNDO.

COMPOSIÇÃO

CONSTRUÇÃO

Tipo de uso residencial



(2)



Documentos | A empresa | Fale com a direção

Busca por Referência

Buscar



TERRENO Para Venda - Parque São João - REF: 0870



Compartilhar

Seja o primeiro de seus amigos a curtir isso.



DETALHES DO IMÓVEL

Referência 0870
Endereço RUA PROFESSOR ANTONIO DOS SANTOS FILHO
Número QD 67 L 1
Bairro Parque São João
Cidade PARANAGUÁ
Área Total 136
Valor Total R\$ 90.000,00

*Os valores podem ser alterados sem aviso prévio

DESCRIÇÃO

Tipo de uso residencial

COMPOSIÇÃO

CONSTRUÇÃO





Busca por Referência

Buscar



TERRENO Para Venda - Parque São João - REF: 0759



Compartilhar

Seja o primeiro de seus amigos a curtir isso.



DETALHES DO IMÓVEL

Referência 0759
Endereço GERMANO CRISPIM DE OLIVEIRA
Bairro Parque São João
Cidade PARANAGUÁ
Área Total 420
Valor Total R\$ 180.000,00

*Os valores podem ser alterados sem aviso prévio

DESCRIÇÃO

COMPOSIÇÃO

CONSTRUÇÃO

Tipo de uso residencial





Documentos | A empresa | Fale com a direção

Busca por Referência

Buscar



TERRENO Para Venda - Parque São João - REF: 0717



Compartilhar Seja o primeiro de seus amigos a curtir isso.



DETALHES DO IMÓVEL

Referência 0717
Imediações ENFRETE A LEVETO
MATERIAS DE CONSTRUÇÃO.
Área Total 420
Valor Total R\$ 210.000,00

*Os valores podem ser alterados sem aviso prévio

DESCRIÇÃO

****TERRENO COM MATRÍCULA****

COMPOSIÇÃO

CONSTRUÇÃO

Tipo de uso residencial



Rua Princesa Coetima, 249 - Centro
Paranaguá - CEP: 83201-120
Paraná - PR

Horário de atendimento:
Segunda à Sexta-feira: 8:30h às
13:30h
Sábados: 9:00h às 17:00h

(41) 3423-2929
Paraná - PR





Documentos | A empresa | Fale com a direção

Busca por Referência

Buscar



TERRENO Para Venda - Parque São João - REF: 0836



[Compartilhar](#) Seja o primeiro de seus amigos a curtir isso.



DETALHES DO IMÓVEL

Referência 0836
Endereço RUA REGINA DE FELIX
Número 2091
Bairro Parque São João
Cidade PARANAGUÁ
Área Total 600
Valor Total R\$ 350.000,00

*Os valores podem ser alterados sem aviso prévio

DESCRIÇÃO

PROXIMO AO BAVARESCO

COMPOSIÇÃO

CONSTRUÇÃO

Tipo de uso ambos



6



Documentos | A empresa | Fale com a direção

Busca por Referência

Buscar



TERRENO Para Venda - Parque São João - REF: 2087



Compartilhar Seja o primeiro de seus amigos a curtir isso.



DETALHES DO IMÓVEL

Referência 2087
Endereço Belmiro Sebastião Marques
Bairro Parque São João
Cidade PARANAGUÁ
Área Total 1230
Valor Total R\$ 1.100.000,00

*Os valores podem ser alterados sem aviso prévio

DESCRIÇÃO

Imóvel negociável.
Venha à Imobiliária conferir outras opções no nosso sistema interno.

COMPOSIÇÃO

CONSTRUÇÃO

Tipo de uso residencial





Documentos | A empresa | Fale com a direção

Busca por Referência

Buscar



TERRENO Para Venda - Parque São João - REF: 0322



DETALHES DO IMÓVEL

Referência 0322
Endereço JOSÉ MERINO
Número 160
Bairro Parque São João
Cidade PARANAGUÁ
Área Total 5600
Valor Total R\$ 2.480.000,00

*Os valores podem ser alterados sem aviso prévio

DESCRIÇÃO

****IMÓVEL NÃO PODE SER FINANCIADO****

Possui uma quadra de esportes
Churrasqueira
Banheiros com vestiário

COMPOSIÇÃO

01 quadra de esportes
02 Banheiros com
vestiário
01 cozinha
01 churrasqueira

CONSTRUÇÃO

Tipo de uso ambos





LIGUE AGORA: +55 41 3425-8711

VENDA LOCAÇÃO LANÇAMENTOS

RESULTADOS



R\$ 58.000,00

DETALHES DO IMÓVEL

Referência 216

Endereço Rua Avenida Sebastião Marques

Município/UF PARANAGUÁ

Bairro Parque São João

CEP 83221170

Valor total 58.000,00

Tipo TERRENO

DESCRIÇÃO

Excelente imóvel, próximo a mercado, farmácia, posto de saúde, hospital.
Terreno aterrado, de frente para avenida, área comercial medindo 5,00m x 25,00m, totalizando 125m² de área total.

AGENDE SUA VISITA

INDIQUE PARA UM AMIGO



(41) 3424-4425 📞 • (41)9-8479-8962 📞

Mais telefones ▾



Terreno residencial à venda, Parque São João, Paranaguá. TE0001-RODL

🔗 Compartilhar



Venda R\$ 220.000

IPTU R\$ 400

Tenho interesse neste imóvel

Nome

Telefone

Email

Entrar em contato

Terreno Residencial Parque São João Paranaguá/PR


600m²

Descrição do imóvel

Terreno escriturado e murado

ÁREA DE 600M²

15x40

Plano, seco e alto com localização prviligiada, ideal para construtores.

10



Fotos do Imóvel - CÓD. R012 - Terreno em Parque São João - Paranaguá



Apresentação

2 Terrenos Escriturado e Registrado.

Terreno medindo 15x40 e 17x40.

Totalizando 600 m² e 680 m².



Características do Imóvel

- Terreno
- 0 dormitório(s)
- 0 suíte(s)
- 0 vaga(s) na garagem
- 0 banheiro(s)
- 680 M²



Preço

Preço de Venda: R\$ 350,000,00



Localização : Rua Av Belmiro Sebastião Marques, Parque São João - Paranaguá

