

PARECER TÉCNICO CIRCUNSTANCIADO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

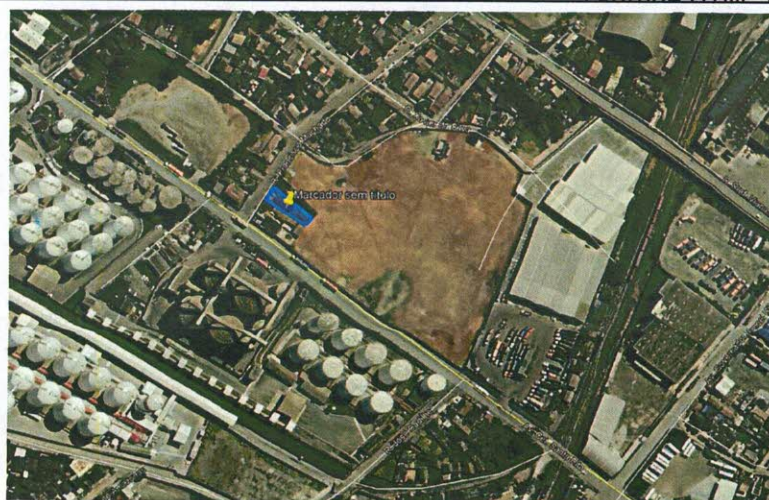
Lote de Terreno Urbano para fins de
Conversão de Carta de Aforamento em
Titulação Plena.

Coordenadas

Fonte: Google Earth

Longitude UTM: 748523.00 m E

Latitude UTM: 7176096.00 m S





MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ

Comissão Permanente de Avaliação

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 001/2020

Processo nº 10220/2020

1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Requerente: TKX ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA

2 - FINALIDADE DO LAUDO

Instruir processo administrativo para fins de Conversão de Carta de Aforamento em Titulação Plena.

3 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO *(valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, tais como: valor em risco, valor patrimonial, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmorte (ver definição na ABNT NBR 14653-4); indicadores de viabilidade e outros)*

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor venal pleno de compra e venda do imóvel, considerando a realidade mercadológica imobiliária local.

4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Laudo foi elaborado atendendo o postulado no Código de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

Os avaliadores assumem a responsabilidade sobre assuntos referentes a Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Não foram efetuados levantamento referentes a títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas por não ser o objetivo da presente avaliação.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom, subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

O conteúdo do laudo foi baseado nas informações apresentadas, pesquisa mercadológica e em dados colhidos em vistorias realizadas em campo.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre e desimpedido de quaisquer ônus e impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.



MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ

Comissão Permanente de Avaliação

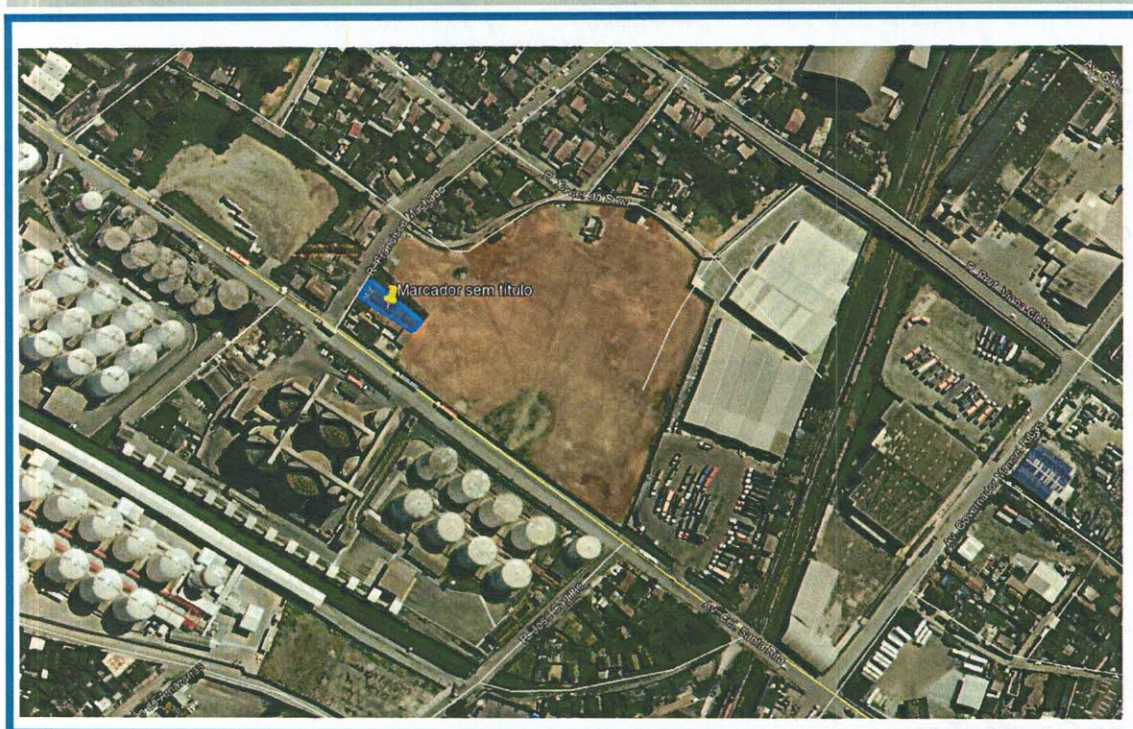
5 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1- Dados do imóvel:

Proprietário:	Município de Paranaguá
Matrícula:	Matricula 62.034
Inscrição Imobiliária:	09.5.22.005.0043
Endereço:	Rua Francisco Machado, s/n
Bairro:	Vila Alboit

5.2- Localização

Figura 1 - Localização





MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ

Comissão Permanente de Avaliação

5.3 - Caracterização da Região

Aspectos gerais:

A região onde está localizado o imóvel apresenta característica sócio econômica privilegiada, ocupada por atividades Industriais e Comerciais voltadas ao Setor Retro portuário, no entanto ainda existem ocupações residenciais.

Aspectos físicos:

Relevo predominante plano, e seco.

Localização

Imóvel está localizada e região privilegiada e anexa a área maior que fazendo frente para a Avenida Coronel Santa Rita em trecho de Acesso ao Porto (Via Portuária).

Uso e ocupação do solo:

De acordo o disposto na Lei Complementar nº 62/2007 – Lei de Zoneamento Uso e do Solo, o imóvel está localizado na Zona de Interesse Portuário -ZIP. São objetivos da ZIP - dar condições de desenvolvimento e incrementar as atividades portuárias; concentrar atividades incômodas ao uso residencial; concentrar atividades de risco ambiental de forma controlada. Em vistoria no entorno do imóvel constatamos que no entorno do imóvel existem algumas ocupações residenciais que são compatíveis com os parâmetros de uso estabelecidos em lei.

Infra-estrutura urbana:

Região possui coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, e televisão, e rede de águas pluviais

Atividades existentes:

Caracterizado pelo uso misto (residencial, Industrial, comércio e serviço)

Equipamentos comunitários:

No raio de 500,00 metros não localizamos equipamentos de educação, saúde, cultura e lazer

5.4 –Caracterização do terreno (Localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações)

Tipo de imóvel: Lote de terreno urbano

Lote: 10

Quadra: -

Loteamento:

Medida da testada (m): 13,00

Área do terreno (m²): 520,00

Tipo de Ocupação:

Terreno Vago

Aspectos físicos:

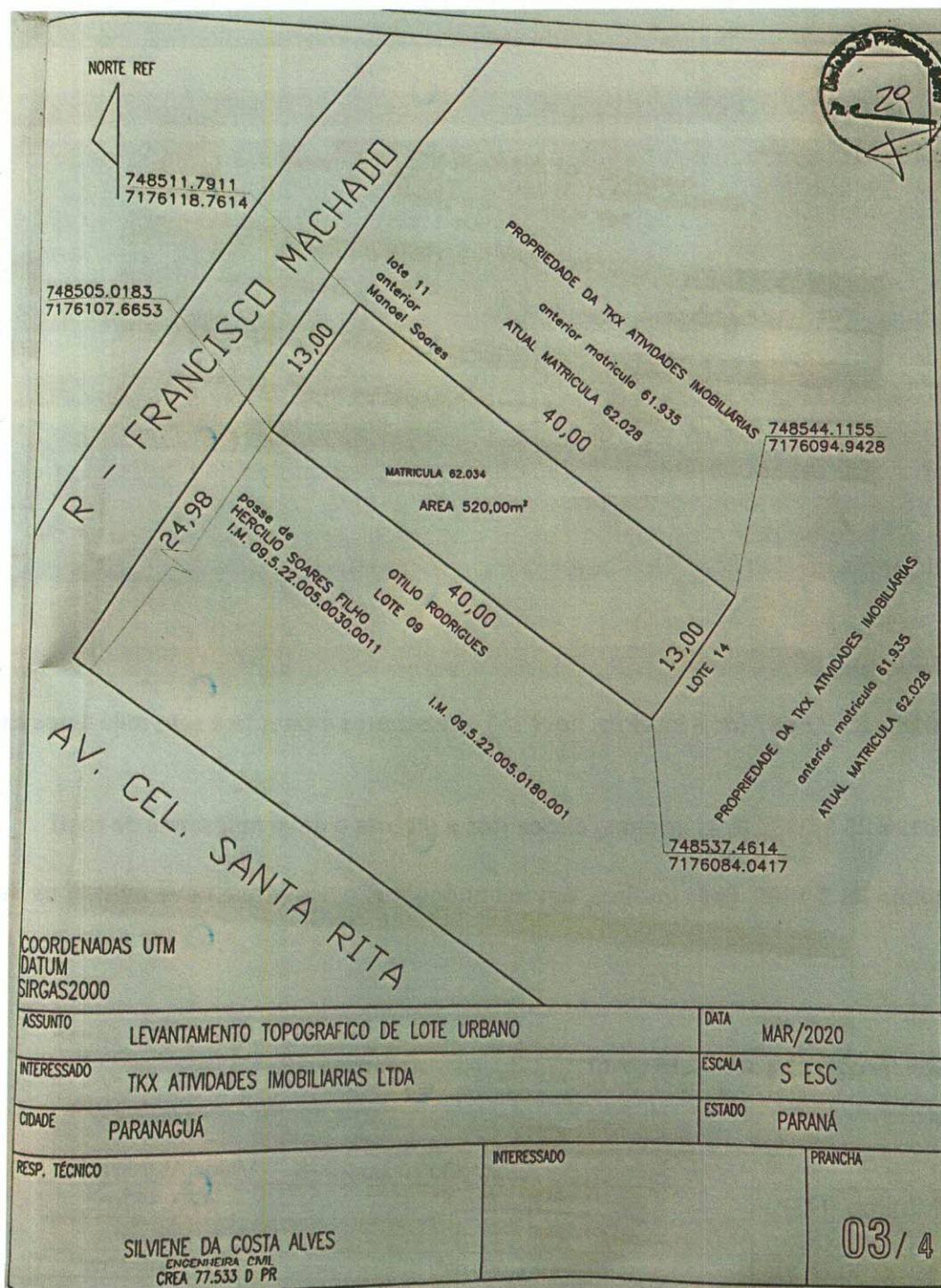
Lote de terreno sob nº 10, situado na Rua Francisco Machado, distante 24,98m da Avenida Coronel Santa Rita, nesta cidade, conforme planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Paranaguá, com as seguintes características e confrontações, de quem do lote olha a Rua Francisco Machado: Frente: a N.W. 13,00m confrontando com a Rua Francisco Machado; Lateral Direita a N.E. 40,00m confrontando com o lote número 11; Lateral Esquerda a S.W. 40,00m confrontando com o lote número 9; Travessão a S.E. com 13,00m confrontando com o lote 14, sem benfeitorias.



MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ

Comissão Permanente de Avaliação

Figura 2: Croqui do terreno retificado com características e confrontações





MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ

Comissão Permanente de Avaliação

5.5- Benfeitorias:

Obs.:

Inexistente.

6 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O imóvel está localizado em região nobre do Município de Paranaguá onde a oferta normalmente é menor que a procura. De forma global verificamos que o mercado imobiliário no município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como alta, estando o desempenho do mercado normal.

7 – METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do **IMÓVEL**, a Comissão Municipal de Avaliação considerando que já realizou avaliação sob nº 05/2018 efetuada na data de 11 de maio de 2018, em imóvel lindeiro ao ora em avaliação, resolve homologar o valor por metro quadrado atribuído na referida avaliação, e sobre este aplicar a correção utilizando o índice da UFM (Unidade Fiscal municipal)

7.1 – Valor da UFM

Ano de 2018 = R\$ 2,9687 (dois inteiros, nove mil e seiscentos e oitenta e sete milésimos de real)

Ano de 2019= R\$ 3,0889 (três inteiros, oitocentos e oitenta e nove milésimos de real)

Ano de 2020= R\$ 3,1899 (três inteiros, um mil oitocentos e noventa e nove milésimos de real)

8 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O TERRENO		
	Valor definido na Avaliação nº 05/2018	Valor Atualizado
Vr. Mínimo (R\$):	814,47/m ²	875,16/m ²
Vr. Médio (R\$):	958,20/m ²	1.029,59m ²
Vr. Máximo (R\$):	1101,93/m ²	1.184,03/m ²



MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ

Comissão Permanente de Avaliação

9 – CONCLUSÃO

A Comissão Municipal de Avaliação no uso de suas atribuições dentro do campo de arbítrio, e considerando que o imóvel está anexo a uma área maior ocupada pelo requerente e que a área total faz frente para Via Comercial com grande circulação de veículos, considerando a dificuldade de obter amostras com as mesmas características do imóvel avaliando resolve adotar o valor máximo da faixa de arbitramento para o terreno: valor de R\$ **1.184,03** (Um mil, cento e oitenta e quatro reais e três centavos) por metro quadrado de terreno, como o valor mais representativo do mercado do valor venal correspondente ao imóvel objeto da presente avaliação.

Valor Total do Imóvel Avaliando: R\$ 615.695,60 (seiscentos e quinze mil, seiscentos e noventa e cinco reais e sessenta centavos).

Paranaguá, 25 de março de 2020

João Paulo do Prado Castilho Pereira
Arquiteto e Urbanista – CAU A-51.206-0

Norberto André Jamnik Neto
Engenheiro Civil – PR-24836/D

Feris Eduardo Boabaid
Arquiteto e Urbanista – CAU A-15.730-9