

Josiane Moschen
CORRETORA DE IMOVEIS

48 99922-8211
moschenjosiane

josi_moschen@hotmail.com
Rua 14 de Dezembro, 413B, Centro, Chapinzinho-PR

85660-000

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Clientes: GRUPO CALGARO

ANGELO CALGARO ME

CNPJ 16.367.208/0001-83

JOTA AGROPECUÁRIA LTDA

CNPJ 35.662.786/0001-97

ANGELO CALGARO

CPF 599.218.460-00

ORETE MARIA CALGARO

CPF 039.148.339-04

JIANCARLO CALGARO

070.091.189-81

JP



Josiane Moschen
CORRETORA DE IMOVEIS

48 99622-8211
moschenjosiane

jasi_moschen@hotmail.com
Rua 14 de Dezembro, 4139, Centro, Chopinzinho-PR

85560-000

Imóveis Rurais

Matrículas nºs 3773, 3774, 9858 e 9859

Cidade: MANGUEIRINHA – PR

INTRODUÇÃO:

Visa apresentar parecer técnico atendendo à solicitação do Grupo Calgaro, referente à avaliação mercadológica.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução nº 1.066 / 2.007 do COFECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais e aos requisitos de responsabilidade técnicas.

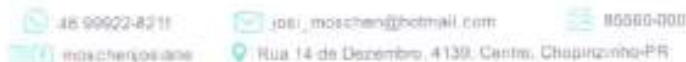
OBJETIVO:

Avaliação Mercadológica para fins de determinação de valor de mercado. O objetivo do laudo de avaliação é a determinação do valor dos bens objeto em questão, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, valor venal e consulta local, apresentando como conclusão e convicção do valor de mercado com tratamento de média dos dados aplicados.

A inspeção do laudo caracteriza-se por levantamento visual não sendo efetuada medição in loco. Esta avaliação não tem vantagens e nem envolvimento das pessoas que realizaram o serviço, pois se trata de avaliação livre e independente.

No mesmo laudo será contemplado valores (tabela FIPE) de veículos, valores de máquinas agrícolas e industriais, equipamentos e mobiliários dos mesmos proprietários.





1. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS:

IMÓVEL RURAL - Matrícula Nº 3.773
Lote Rural Nº. 62 (sessenta e dois), com as respectivas áreas de 238.279m ² (duzentos e trinta e oito mil, duzentos e setenta e nove metros quadrados), situados no município e comarca de Manguaerinha, Estado do Paraná.
LOCALIZAÇÃO: Reassentamento Itá – Zona Rural – Manguaerinha – PR.
EDIFICAÇÕES: 04 barracões e 02 residências.
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.633.262,00 (Três milhões, seiscentos e trinta e três mil, duzentos e sessenta e dois reais).

IMÓVEL RURAL - Matrícula Nº 3.774
Lote Rural Nº. 62 (sessenta e dois), com as respectivas áreas de 81.625m ² (oitenta e um mil, seiscentos e vinte e cinco metros quadrados), situados no município e comarca de Manguaerinha, Estado do Paraná.
LOCALIZAÇÃO: Reassentamento Itá – Zona Rural – Manguaerinha – PR.
EDIFICAÇÕES: Sem benfeitorias.
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.037.177,00 (Um milhão, trinta e sete mil, cento e setenta e sete reais).

IMÓVEL RURAL - Matrícula Nº 9.858
Lote Rural Nº. 80-A (oitenta "A"), com as respectivas áreas de 252.620m ² (duzentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e vinte metros quadrados), situados no município e comarca de Manguaerinha, Estado do Paraná.
LOCALIZAÇÃO: Reassentamento Itá – Zona Rural – Manguaerinha – PR.
EDIFICAÇÕES: Sem benfeitorias.
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.209.944,00 (Três milhões, duzentos e nove mil, novecentos e quarenta e quatro reais).



Josiane Moschen

CORRETORA DE IMOVEIS

48 99922-8211

moschenjosiane

josr_moschen@hotmail.com

Rua 14 de Dezembro, 4138, Centro, Chopinzinho-PR

85560-000

IMÓVEL RURAL - Matrícula Nº 9.859
Lote Rural Nº. 80-B (oitenta "B"), com as respectivas áreas de 90.000m² (noventa mil metros quadrados), situados no município e comarca de Manguairinha, Estado do Paraná.
LOCALIZAÇÃO: Reassentamento Itá – Zona Rural – Manguairinha – PR.
EDIFICAÇÕES: Sem benfeitorias.
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.143.595,00 (Um milhão, cento e quarenta e três mil, quinhentos e noventa e cinco reais).

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

Lotes Rurais com áreas mecanizadas, produtivas e sendo exploradas para atividades agrícolas.

PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 16 de Maio de 2023, sendo considerado o perfil dos imóveis e suas características comerciais.

Com base na experiência do Corretor de Imóveis e através das fontes de pesquisa direta e indireta e considerando a prática de valor na região com imóveis de perfis semelhantes podemos considerar que:

A – DETERMINAÇÃO DO VALOR

- R\$ 307.500,00 o alqueire de planta.

B – VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

fp.



48 99922-8211 | jos_moschen@hotmail.com | 85560-000
moschenjosiane | Rua 14 de Dezembro, 4138, Centro, Chopinzinho-PR

É do entender do Corretor de Imóveis que os valores de mercado para os imóveis avaliados são de:

Total valor avaliado de R\$ 9.023.978,00

Limite Inferior de R\$ 8.121.580,20
Limite Superior de R\$ 9.926.375,80

2. VEÍCULOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Relação de Ativos Grupo Calgaro - Maio/2023				
Proprietário	Espécie	Descrição	Ano/Modelo	Valor
Angelo Calgaro	Veículo	Caminhão VW 30280 8x2 com câmara fria	2022	604.192,00
Angelo Calgaro	Veículo	Caminhão VW 30330 com câmara fria	2018	521.119,00
Angelo Calgaro	Veículo	Caminhão Ford Cargo 2429	2013	269.670,00
Angelo Calgaro	Veículo	Camionete Fiat Toro diesel automática	2017	117.629,00
Angelo Calgaro	Veículo	Caminhão Kia KS2500	2015	140.000,00
Angelo Calgaro	Veículo	Camionete Chevrolet S-10 diesel aut	2007	61.830,00
Angelo Calgaro	Veículo	Camionete Chevrolet Trailblazer aut diesel	2020	235.127,00
Angelo Calgaro	Máquina	Escavadeira 323D2L	2014	700.000,00
Angelo Calgaro	Veículo	Caminhão Ford Cargo 1317 com câmara fria	2012	137.673,00
Angelo Calgaro	Veículo	Camionete Chevrolet S-10 diesel	2018	171.936,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Trator John Deere 7200J	2019	757.610,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Trator New Holland TL 95	2018	255.217,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Plantadeira John Deere 111A	2015	250.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Semeadeira 6819	2018	70.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Carretão Triton	2017	35.000,00

[Handwritten signature]



Josiane Moschen
CORRETORA DE IMOVEIS

46 99022-8211
moschenjosiane

josai_moschen@hotmail.com

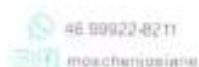
Rua 14 de Dezembro, 4133, Centro, Chapinópolis-PR

85560-000

Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Esterqueira DAOLV 6 m³	2014	40.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Esterqueira DAOLV 8m³	2018	60.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Desensiladeira VFTM 6.0m³	2018	300.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Enleirador ancinho Hinog 300	2015	5.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Enfardadeira Express 4030-R C/P	2015	110.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Roçadeira Trator	2015	20.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Niveladora PNA 5000	2018	55.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Pulverizador Imperador 2000	2022	1.500.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Calda Max Calda	2022	85.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Pulverizador de sulco TS 650	2022	30.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Broca PSHBROCA de 9'/12' C*	2022	15.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Munck 12700	2020	200.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Misturador de ração MRC - 1000	2015	8.000,00
Angelo Calgaro	Equipamento	Silo ração 10 ton. E silo ração 12 ton.	2015	40.000,00
Angelo Calgaro	Maq. Agrícola	Maq. Solda Vulcano MIG 210M	2020	3.000,00
Jiancarlo Calgaro	Veículo	Camionete MMC L200 Triton diesel	2015	140.000,00
Jiancarlo Calgaro	Veículo	Quadriciclo Force MXF	2016	50.000,00
Jiancarlo Calgaro	Veículo	Quadriciclo Force MXF	2016	50.000,00
Jiancarlo Calgaro	Veículo	Quadriciclo Force MXF	2016	50.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Trator Ford 6600	2000	69.510,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Escarificador TS 05 DXSA RL	2020	190.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Lance Twister 1500 APS	2013	40.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Calcareadeira Líder 5050TTD	2013	30.000,00

for





jos_moschen@hotmail.com

85560-000

Rua 14 de Dezembro, 4139, Centro, Chapinzinho-PR

Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Garfo enleirador	2021	11.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Desensiladeira VFMH 1.70 m³	2019	70.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Bazuca Reboke Ninja 19000	2021	200.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	PAD PAD 1750	2014	40.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Lâmina Stara OAD 1750	2014	5.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Garfo PAD 1750	2014	5.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Pegador de Bag Stara PAD 1750	2014	5.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	PAD PAD 1000	2011	40.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Concha PAD 1000	2011	5.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Pegador de bola PAD 1000	2011	8.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Lâmina PAD 1000	2011	5.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Pegador de Bag PAD 1000	2011	5.000,00
Jiancarlo Calgaro	Maq. Agrícola	Pé de pato A8T	2014	18.000,00

Valor total estimado = R\$ 7.834.513,00 (Sete milhões, oitocentos e trinta e quatro mil e quinhentos e treze reais).

Limite inferior = R\$ 7.051.061,00 (Sete milhões, cinquenta e um mil e sessenta e um reais).

Limite Superior = R\$ 8.617.964,00 (Oito milhões, seiscentos e dezessete mil e novecentos e sessenta e quatro reais).

TOTAL GERAL

Valor avaliado de R\$ 16.858.491,00

Imóveis Rurais R\$ 9.023.978,00

Veículos, Máquinas e Equipamentos - R\$ 7.834.513,00





Rua 14 de Dezembro, 4139, Centro, Chopinzinho-PR

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O total geral do laudo foi baseado nas avaliações de imóveis rurais, veículos (baseado em tabela FIPE), máquinas agrícolas e industriais, equipamentos e mobiliários (pesquisa de preço de mercado), considerados as depreciações de cada qual.

As benfeitorias que não estão averbadas nas matrículas, fazem parte do cálculo de avaliação sob suas respectivas áreas.

Na elaboração do laudo foram analisadas todas as matrículas correspondentes dos imóveis e as concessões de uso de bens públicos.

A vistoria do imóvel foi efetuada no dia 16/05/2023.

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

Chopinzinho, 17 de Maio de 2023.


Josiane Moschen – Corretora de Imóveis
CRECI/PR 41485 F
PERTA AVALIADORA – CNAI 41535

CONTATOS PROFISSIONAIS

Email: josi_moschen@hotmail.com

Tel. Celular: (46) 99922-8211

Endereço: Rua 14 de Dezembro, 4139, Sala 02 – Centro

Chopinzinho – Paraná – CEP: 85.560-000



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Lote urbano 01 da quadra 05, área 411,22m2, Loteamento Sede, Matrícula 9.955, Quadro Urbano Município de Manguieirinha - PR.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando

Interessado: ANGELO CALGARO E ORETE MARIA CALGARO



Ronivon de Gois
Corretor de Imóveis
Creci nº F23428 - 6ª Região
CNAI nº 12661

Av. Iguaçu, 1220. Centro, Manguieirinha - PR
Fone: 46-28010550 / 99974-9229 - E-mail: bigmaniamang@gmail.com

Manguieirinha, 17 de maio de 2023.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Ronivon de Gois, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 6ª Região, sob o nº F23428, domiciliado à Av. Iguaçu, 987, Centro, Manguinhos - PR, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **ANGELO CALGARO E ORETE MARIA CALGARO**, está localizado na Rua José Odilon Ehlers, Loteamento Sede, Área 411,22m² de terreno, e um total construído residencial 220,4m² Cep 85.540-000, Quadro Urbano Município de Manguinhos - PR.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 17/05/2023.

Trata-se de um terreno, com área total de 411,22m², (quatrocentos e onze metros e vinte e dois centímetros quadrados).

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de corretores imobiliários que atuam no município, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de vários imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Pesquisas realizadas junto a Corretores de Imóveis: NILTON ROGER MUELLER, LAURI VICENTE FERGUTS e CLAUDINEI SANTIAN, onde foi levantado o preço médio praticado na região.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando Terreno 411,22m² = R\$ 300.000,00
Construção 220,40m² = R\$ 1000.000,00



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 1.300.000,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Quando alguém precisa se desfazer com urgência de um bem, dificilmente realiza a operação pelo seu valor de mercado. Para garantir a liquidez imediata, a pessoa acaba se vendo **forçada** a aplicar um desconto ao bem transacionado. Para o cálculo teórico deste valor, considera-se o valor de mercado como valor futuro de um fluxo de caixa que tem também os desembolsos de despesas correntes. Por exemplo, no caso de um imóvel, as despesas com segurança, manutenção, energia elétrica, água, impostos, etc. Este fluxo, quando trazido a valor presente pela taxa que melhor representa o custo de oportunidade do proprietário, resulta no valor de liquidação forçada. Em contato com os Corretores de Imóveis que atuam na região nos passaram que um imóvel urbano demora em torno de 12 meses para que seja vendido, como a taxa Selic está 13,75% a.a. fixo em 15,75% (R\$204.750,00) de Liquidação Forçada e R\$1.000,00 por mês de despesas com o imóvel, dando um total de R\$12.000,00 de despesas, e total geral R\$216.750,00.

Valor de Liquidação Forçada do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 1.083.250,00 (um milhão e oitenta e três mil, duzentos e cinquenta reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

6



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM




Ronivon de Gois

Corretor de Imóveis
Creci nº F23428 - 6ª Região
CNAI nº 12661

Av. Iguaçu, 1220. Centro, Manguaerinha - PR
Fone: 46-28010550 / 99974-9229 - E-mail: bigmaniamang@gmail.com



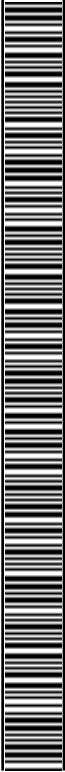
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Anexo 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



10

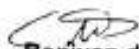


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Lote urbano 12 da quadra 01, área superficial de 390,00m²,
Loteamento Sede, Matrícula 6.786, Quadro Urbano
Município de Manguoeirinha - PR.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando

Interessado: ANGELO CALGARO E ORETE MARIA CALGARO



Ronivon de Gois
Corretor de Imóveis
Creci nº F23428 - 6ª Região
CNAI nº 12661

Av. Iguaçu, 1220. Centro, Manguoeirinha - PR
Fone: 46-28010550 / 99974-9229 - E-mail: bigmaniamang@gmail.com

Manguoeirinha, 17 de maio de 2023.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Ronivon de Gois, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 6ª Região, sob o nº F23428, domiciliado à Av. Iguaçu, 987, Centro, Manguueirinha - PR, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **ANGELO CALGARO E ORETE MARIA CALGARO**, está localizado no CONDOMÍNIO ÂNGELA URSULINA CALGARO I, Loteamento Sede, Área 390,00m² de terreno, Cep 85.540-000, Quadro Urbano Município de Manguueirinha - PR.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 17/05/2023.

Trata-se de um terreno, com área total de 390,00m², (trezentos e noventa metros e zero centímetros quadrados).

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de corretores imobiliários que atuam no município, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de vários imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Pesquisas realizadas junto a Corretores de Imóveis; NILTON ROGER MUELLER, LAURI VICENTE FERGUTS e CLAUDINEI SANTIAN, onde foi levantado o preço médio praticado na região.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando Terreno 390,20m2 = R\$ 350.000,00





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 350.000,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normalizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Quando alguém precisa se desfazer com urgência de um bem, dificilmente realiza a operação pelo seu valor de mercado. Para garantir a liquidez imediata, a pessoa acaba se vendo **forçada** a aplicar um desconto ao bem transacionado. Para o cálculo teórico deste valor, considera-se o valor de mercado como valor futuro de um fluxo de caixa que tem também os desembolsos de despesas correntes. Por exemplo, no caso de um imóvel, as despesas com segurança, manutenção, energia elétrica, água, impostos, etc. Este fluxo, quando trazido a valor presente pela taxa que melhor representa o custo de oportunidade do proprietário, resulta no valor de liquidação forçada. Em contato com os Corretores de Imóveis que atuam na região nos passaram que um imóvel urbano demora em torno de 12 meses para que seja vendido, como a taxa Selic está 13,75% a.a. fixo em 15,75% (R\$55.125,00) de Liquidação Forçada e R\$500,00 por mês de despesas com o imóvel, dando um total de R\$6.000,00 de despesas, e total geral R\$61.125,00.

Valor de Liquidação Forçada do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 288.875,00 (duzentos e oitenta e oito mil e oitocentos e setenta e cinco reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Ronivon de Góis

Corretor de Imóveis

Creci nº F23428 - 6ª Região

CNAI nº 12661

Av. Iguaçu, 1220. Centro, Manguoeirinha - PR

Fone: 46-28010550 / 99974-9229 - E-mail: bigmaniamang@gmail.com

Manguoeirinha, 17 de maio de 2023.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Anexo 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

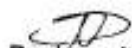


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Lote urbano Nº13 da quadra 01, área superficial de 450,00m2, Loteamento Sede, Matricula 6.787, Quadro Urbano Município de Manguoeirinha - PR.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando

Interessado: ANGELO CALGARO E ORETE MARIA CALGARO



Ronivon de Gois

Corretor de Imóveis

Creci nº F23428 - 6ª Região

CNAI nº 12661

Av. Iguaçu, 1220, Centro, Manguoeirinha - PR

Fone: 46-28010550 / 99974-9229 - E-mail: bigmaniamang@gmail.com

Manguoeirinha, 17 de maio de 2023.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Ronivon de Gois, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 6ª Região, sob o nº F23428, domiciliado à Av. Iguaçu, 987, Centro, Mangueirinha - PR, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **ANGELO CALGARO E ORETE MARIA CALGARO**, está localizado no **CONDOMÍNIO ÂNGELA URSULINA CALGARO I**, Loteamento Sede, Área 450,00m² de terreno, Cep 85.540-000, Quadro Urbano Município de Mangueirinha - PR.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 17/05/2023.

Trata-se de um terreno, com área total de 450,00m², (quatrocentos e cinquenta metros e zero centímetros quadrados).

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo.

CP



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de corretores imobiliários que atuam no município, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de vários imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Pesquisas realizadas junto a Corretores de Imóveis; NILTON ROGER MUELLER, LAURI VICENTE FERGUTS e CLAUDINEI SANTIAN, onde foi levantado o preço médio praticado na região.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando Terreno 450,20m2 = R\$ 400.000,00

JP



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 400.000,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Quando alguém precisa se desfazer com urgência de um bem, dificilmente realiza a operação pelo seu valor de mercado. Para garantir a **liquidez** imediata, a pessoa acaba se vendo **forçada** a aplicar um desconto ao bem transacionado. Para o cálculo teórico deste valor, considera-se o valor de mercado como valor futuro de um fluxo de caixa que tem também os desembolsos de despesas correntes. Por exemplo, no caso de um imóvel, as despesas com segurança, manutenção, energia elétrica, água, impostos, etc. Este fluxo, quando trazido a valor presente pela taxa que melhor representa o custo de oportunidade do proprietário, resulta no valor de liquidação forçada. Em contato com os Corretores de Imóveis que atuam na região nos passaram que um imóvel urbano demora em torno de 12 meses para que seja vendido, como a taxa Selic esta 13,75% a.a. fixo em 15,75% (R\$63.000,00) de Liquidação Forçada e R\$500,00 por mês de despesas com o imóvel, dando um total de R\$6.000,00 de despesas, e total geral R\$69.000,00.

Valor de Liquidação Forçada do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 331.000,00 (trezentos e trinta e um mil reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

CD

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Mangueirinha, 17 de maio de 2023.



Ronivon de Gois

Corretor de Imóveis

Creci nº F23428 - 6ª Região

CNAI nº 12661

Av. Iguaçu, 1220. Centro, Mangueirinha - PR

Fone: 46-28010550 / 99974-9229 - E-mail: bigmaniamang@gmail.com

Mangueirinha, 17 de maio de 2023.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Anexo 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM




PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Lote urbano 12 da quadra 58, área superfinal de 304,20m2, Loteamento Sede, Matricula 6.398, Quadro Urbano Município de Mangueirinha - PR.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando

Interessado: ANGELO CALGARO E ORETE MARIA CALGARO


Ronivon de Gois

Corretor de Imóveis

Creci nº F23428 - 6ª Região

CNAI nº 12661

Av. Iguaçu, 1220. Centro, Mangueirinha - PR

Fone: 46-28010550 / 99974-9229 - E-mail: bigmaniamang@gmail.com

Mangueirinha, 17 de maio de 2023.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Ronivon de Gois, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 6ª Região, sob o nº F23428, domiciliado à Av. Iguaçu, 987, Centro, Manguinhos - PR, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **ANGELO CALGARO E ORETE MARIA CALGARO**, está localizado na Rua Saldanha Marinho, Loteamento Sede, Área 304,20m² de terreno, e um total construído residencial 360,6m² Cep 85.540-000, Quadro Urbano Município de Manguinhos - PR.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 17/05/2023.

Trata-se de um terreno, com área total de 304,20m², (trezentos e quatro metros e vinte centímetros quadrados).

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de corretores imobiliários que atuam no município, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de vários imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Pesquisas realizadas junto a Corretores de Imóveis; NILTON ROGER MUELLER, LAURI VICENTE FERGUTS e CLAUDINEI SANTIAN, onde foi levantado o preço médio praticado na região.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando Terreno 304,20m² = R\$ 300.000,00

Construção 360,6m² = R\$ 1.500.000,00



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 1.800.000,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Quando alguém precisa se desfazer com urgência de um bem, dificilmente realiza a operação pelo seu valor de mercado. Para garantir a **liquidez imediata**, a pessoa acaba se vendo **forçada** a aplicar um desconto ao bem transacionado. Para o cálculo teórico deste valor, considera-se o valor de mercado como valor futuro de um fluxo de caixa que tem também os desembolsos de despesas correntes. Por exemplo, no caso de um imóvel, as despesas com segurança, manutenção, energia elétrica, água, impostos, etc. Este fluxo, quando trazido a valor presente pela taxa que melhor representa o custo de oportunidade do proprietário, resulta no valor de liquidação forçada. Em contato com os Corretores de Imóveis que atuam na região nos passaram que um imóvel urbano demora em torno de 12 meses para que seja vendido, como a taxa Selic está 13,75% a.a. fixo em 15,75% (R\$263.500,00) de Liquidação Forçada e R\$1.000,00 por mês de despesas com o Imóvel, dando um total de R\$12.000,00 de despesas, e total geral R\$295.500,00.

Valor de Liquidação Forçada do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 1.504.500,00 (um milhão, quinhentos e quatro mil, quinhentos reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Mangueirinha, 17 de maio de 2023.

PTAM emitido em 17/05/2023

Página 4

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Ronivon de Gois

Corretor de Imóveis

Creci nº F23428 - 6ª Região

CNAI nº 12661

Av. Iguaçu, 1220. Centro, Manguueirinha - PR

Fone: 46-28010550 / 99974-9229 - E-mail: bigmaniamang@gmail.com

Manguueirinha, 17 de maio de 2023.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Anexo 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



[Handwritten signature]



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



PTAM emitido em 17/05/2023

Página 7



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

