

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO** **MERCADOLOGICA DE IMÓVEIS**

**Loteadora San Rafael Ltda**

Cianorte -PR, agosto, 2019



## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS**

### **1. INTRODUÇÃO**

Visa o presente parecer, atender a solicitação da loteadora San Rafael Ltda, em avaliar o imóvel abaixo.

### **2. OBJETIVO**

O objetivo é avaliar o imóvel comercial para anexar ao processo de Recuperação Judicial loteadora San Rafael Ltda, cujo procedimento fora deferido em data de 30/09/2019, pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Cianorte -PR.

### **3. IDENTIFICAÇÃO e DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Imóvel está inscrito no cartório de registro de imóveis 1º ofício na comarca de Cianorte PR. sob o número de matrícula 11.498; na Receita Federal do Brasil sob o nº de cnpj: 02.763.049/0001-21, compreende os lotes nº 8/a da quadra nº 132, zona 1 em Cianorte PR, cuja área total é 264,58 m2 com uma área construída de 442,34 m2, conforme número de cad:1179250 da prefeitura do município de Cianorte Pr.

### **4. PROPRIETÁRIO**

A propriedade deste imóvel consta como: loteadora San Rafael Ltda, pessoa jurídica de direito privado, com sede av. Alan Kardec nº 484 em Cianorte PR, CNPJ: 02.763.049/0001-21.

### **5. CONCLUSÃO**

Nosso PTAM (Parecer técnico de avaliação mercadológica de imóvel), situado em Cianorte -PR, com área de 264,58 é de:

R\$ 1.800,00 por metro quadro, referente a área construída

R\$ 1.000.000,00 pelo conjunto de benfeitorias existentes no imóvel, conforme descrição anterior.

Nosso parecer técnico como avaliador é que o valor adotado do mercado imobiliário para o imóvel comercial avaliado, considerando sua localização e benfeitoria é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), podendo variar 10% para mais ou para menos.

  
Leonardo Fernandes Martins  
Corretor de Imóveis  
Creci: F22886

Cianorte -PR, 30 de agosto de 2019



## LÉO NEGÓCIOS IMOBILIARIOS

Como se representante legal Leonardo Fernandes Martins, brasileiro, casado, corretor de imóveis portador do cpf 024.411.769-19 , creci f2288-6 a pedido de LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA.

**Venho apresentar o Parecer de Mercado de Imóvel Urbano abaixo.**

### **Imóvel de avaliação:**

**IMOVEL COMERCIAL:** lote nº 8/a da quadra nº 132, imóvel localizado na av Alam Kardec nº484 zona 1, com área total 442,34 m<sup>2</sup> (quatrocentos e quarenta e dois metros quadrados e trinta e quatro centímetros ) com uma construção em alvenaria conforme número de cad 1179250 da prefeitura do município de Cianorte Pr, com matrícula de nº11.498 no cartório de registro de imóveis 1º ofício na comarca de Cianorte PR.

### **Análise do imóvel avaliando:**

O Imóvel avaliando está localizado em uma região de grande valorização imobiliária, Acesso rápido e fácil a vários segmentos mercantis, tais como panificadoras, mercados, farmácias e afins.

### **Conclusão:**

Em visita ao imóvel avaliando e pegando como base o valor de mercado de imóveis oferecidos na região e em outras regiões de semelhante comercialização, concluo e avalio que este imóvel tem o valor de mercado de aproximadamente **RS 1.000.000,00 (um milhão de reais).**

Cianorte (Pr). 30 de agosto de 2019

Leonardo Fernandes Martins  
CRECI/PR – 22.886



**MUNICIPIO DE CIANORTE**  
**Estado do Paraná**  
**Exercício: 2019**

**ESPELHO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

**Cadastro: 1179250      Tipo Imóvel: Predial**  
**Zona: 001 Quadra: 0132 Data: 008A**  
**Complemento:**

**LOCALIZAÇÃO**

Logradouro: [F] AVENIDA ALLAN KARDEC, Nº 484  
Complemento:  
Bairro: [J] ZONA 01

**DIMENSÕES/TRIBUTAÇÃO**

Área do Lote 252,03 m²  
Pedologia Normal  
Topografia Plano  
Limitação do Terreno Com Cerca/Muro  
Posição do Terreno Uma Frente

**TESTADAS / LOGRADOUROS**

Logradouro	Número	Principal	Testada
AVENIDA ALLAN KARDEC	484	Sim	13.75

Valor Venal Territorial R\$: 37.285,76 Valor Venal Predial R\$: 275.192,61 Valor Venal Imóvel R\$: 312.478,37

**PROPRIETÁRIOS**

Proprietário Principal PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [72932] LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

Tipo de Pessoa: Jurídica

Endereço: AV ALLAN KARDEC, Nº 484

Complemento:

Cidade: Cianorte/PR

Contato: LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

Telefone Residencial:

Telefone Celular:

Bairro: ZONA 01

CEP: 87200-051

E-mail: beumaquiar@contratormaguida.com.br

Telefone Comercial:

**SEGMENTOS**

Sequência:	Tipo: 6 - Loja	Área Construção	Situação:
Ano Construção	1 - 0	Piso	1 - 442,34
Fachada	1 - Alvenaria	Destinação	3 - Cerâmica/Mosaico
Revest. Externo	3 - Cove Pintura	Posição	3 - Comércio/Serviços
Estrutura	1 - Concreto	Sist.Construção	4 - Conjugada
Inst.Elétrica	3 - Enxofrada	Caracterização	1 - Pronta
Ferrejo	4 - Laje	Est. Conservação	6 - Loja
Inst.Sanitária	5 - Muro de serra interna		1 - Nova/Última
Cobertura	1 - Telha/Zinco/Caraco		

Área Construída: 442,34 m²

**ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS**

Área Total Construída: 442,34 m²

