



Um novo conceito em bons negócios

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
ÁREA INDUSTRIAL
RUA GUARATINGA, N. 1.633
ARAPONGAS / PR

1-INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação da empresa IRMOL - INDÚSTRIAS REUNIDAS DE MÓVEIS LTDA, inscrita no C.N.P.J./M.F. n. 84.813.104/0001-05, estabelecida Rua Guaratinga, n. 1633 – Arapongas/PR, avaliar conforme valor de mercado de uma área industrial.

Este Parecer de Avaliação atende a todos os requisitos 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 atualização do valor patrimonial.

3-IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrícula 35.394, Lote de terras 200/1/201/2-A com 2.119,53 metros quadrados, fazendo frente com a Rua Guaratinga - Parque Industrial – Arapongas/PR, onde encontra-se estabelecida a empresa IRMOL, contendo uma área em construção de 1.949,35 metros quadrados com três pavimentos para recepção, escritório e guarita.

Trata-se de uma construção ainda inacabada, em andamento, para alto padrão, e com fundação para estrutura de 03 (três) pavimentos.

4 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados do mercado (valores de lotes dentro da região industrial e informações obtidas através de engenheiros para avaliação de área construída).



5 - CONCLUSÃO

Considerando que o imóvel acima descrito encontra-se na principal rua do Parque Industrial, frente para a BR 369, com leve caimento para os fundos, desta forma é do entender do Perito Avaliador que o imóvel acima citado é avaliado no valor estimado de mercado para atualização patrimonial da seguinte forma:

TERRENO – 2.119,53 metros quadrados: R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) o metro quadrado, totalizando a importância de R\$ 953.788,50 (novecentos e cinquenta e três mil, setecentos e oitenta e oito reais e cinquenta centavos);

ÁREA EM CONSTRUÇÃO – 1.949,35 metros quadrados: R\$ 700,00 (setecentos reais) o metro quadrado, totalizando a importância de R\$ 1.364.545,00 (hum milhão, trezentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco reais);

TOTAL GERAL (TERRENO E ÁREA EM CONSTRUÇÃO):

R\$ 2.318.333,50 (dois milhões, trezentos e dezoito mil, trezentos e trinta e três reais e cinquenta centavos)

6 - ENCERRAMENTO

Esta signatária apresenta o presente trabalho concluído, constando de 03 (três) laudas digitadas de um só lado, todas rubricadas, incluindo esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Arapongas, 10 de abril de 2019.



IMOBILIÁRIA FRANJOVI LTDA.
Sebastião Rodrigues Pinto
Sócio Gerente
CRECI J - 3.480 / CRECI F-11.443

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
ÁREA INDUSTRIAL
RUA JURUTAU, S/N.
ARAPONGAS / PR

1-INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação da empresa IRMOL - INDÚSTRIAS REUNIDAS DE MÓVEIS LTDA, inscrita no C.N.P.J./M.F. n. 84.813.104/0001-05, estabelecida Rua Guaratinga, n. 1633 - Arapongas/PR, avaliar conforme valor de mercado de uma área industrial.

Este Parecer de Avaliação atende a todos os requisitos 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 atualização do valor patrimonial.

3-IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrícula 17.758, Lote de terras 201/4 com 12.890,52 metros quadrados, fazendo frente com a Rua Jurutau - Parque Industrial - Arapongas/PR, fundos da empresa IRMOL-INDÚSTRIAS REUNIDAS DE MÓVEIS LTDA, localizada na Rua Guaratinga.

4 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados do mercado (valores de lotes dentro da região industrial) e em relação a outros imóveis similar nas proximidades.



5 - CONCLUSÃO

Considerando que o imóvel acima descrito encontra-se em uma das principais ruas do Parque Industrial e bem localizado, com topografia plana, com leve caimento para a rua, desta forma é do entender do Perito Avaliador que o imóvel acima citado é avaliado no valor estimado de mercado para atualização patrimonial em R\$ 300,00 (trezentos reais) o metro quadrado, totalizando a importância de R\$ 3.867.156,00 (três milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, cento e cinquenta e seis reais).

6 - ENCERRAMENTO

Esta signatária apresenta o presente trabalho concluído, constando de 03 (três) laudas digitadas de um só lado, todas rubricadas, incluindo esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Arapongas, 10 de abril de 2019.



IMOBILIÁRIA FRANJOVI LTDA.
Sebastião Rodrigues Pinto
Sócio Gerente
CRECI J - 3.480 / CRECI F-11.443

Anexo I

FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO- Mat.nº 35.394

ÁREA (m ²)	2.119,53
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m ²)	450,00
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR UNITÁRIO ÁREA CONSTRUÍDA 1.949,35	700,00
VALOR DO TERRENO (R\$)	2.318.333,50
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	2.320.000,00

Valor do terreno- Mat. Nº 35.394 R\$ 2.320.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO- Mat.nº17.758

ÁREA (m ²)	12.890,52
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m ²)	300,00
FATOR TAMANHO	1,014
FATOR LOCAL	0,80
VALOR DO TERRENO (R\$)	3.867.156,00
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	3.870.000,00

Valor do terreno- Mat. Nº 17.758 R\$ 3.870.000,00

Valor total dos Imóvel: R\$ R\$ 6.190.000,00 (seis milhões cento e noventa mil reais)



COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A economia local gira entorno das indústrias moveleiras e comércio varejista, onde gera sustentação suficiente nos negócios imobiliários, com número maior de ofertas de áreas em regiões mais periféricas e maior procura nas regiões mais centrais.

Especificamente em relação ao produto em questão, pode-se dizer que possui boa versatilidade para ocupação por diversas atividades industriais; logística, etc.

Entendemos que o alto valor do imóvel e suas características construtivas e de uso são fatores restritivos de demanda, devendo sua absorção ocorrer à longo prazo visto que a demanda é moderada.

PERSPECTIVAS FUTURAS

A tendência é a do mercado manter-se com valorização moderada.

LIQUIDEZ

A liquidez é restrita visto que a demanda para esse produto é apenas regular e seu alto valor interfere e restringe a demanda.

VALORES RESULTANTES

O valor resultante retrata o custo de reprodução do imóvel no estado de conservação em que se encontra.



FOTOS DO LOCAL



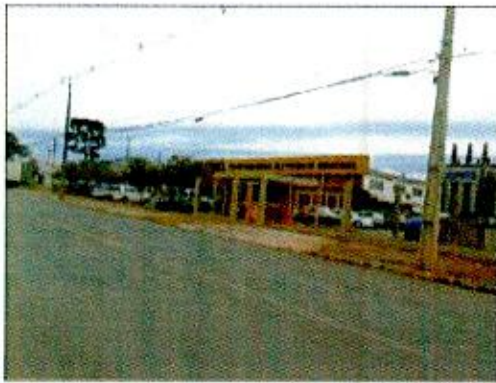
AVENIDA GUARATINGA - IMEDIAÇÕES DO IMÓVEL



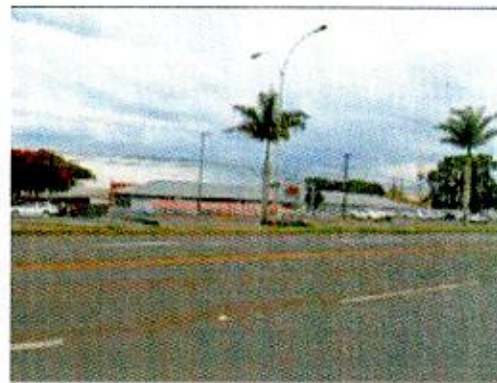
RUA JURUTAU - IMEDIAÇÕES DO IMÓVEL

A blue ink signature, consisting of a large, stylized loop at the top and a vertical line extending downwards.

FOTOS DO ENTORNO



COMEL-TRANSFORMADORES



ARAPLAC



COURORIOS



SIMBAL

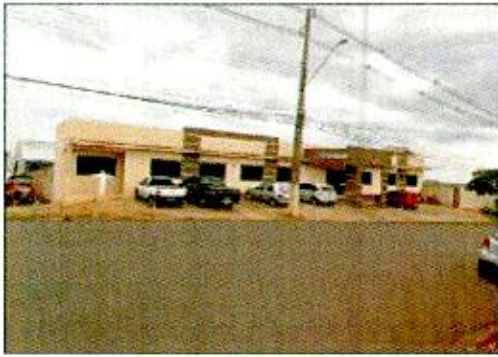


MÓVEIS-VILA-RICA



ARAMOVEIS

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



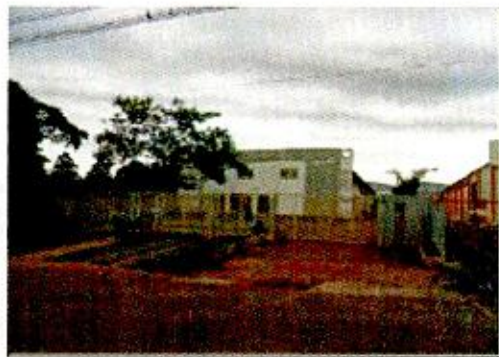
SERIMAR



BRASILIAN PET FOODS



QMOVI



NICO BRINDES



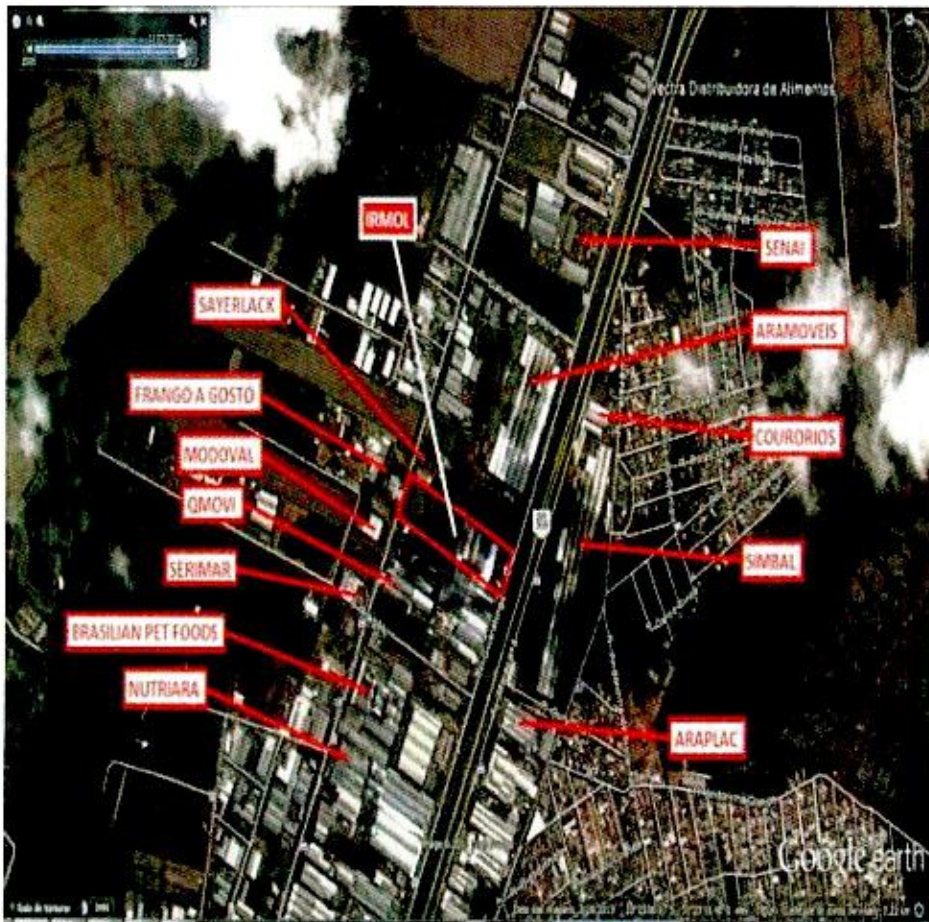
FRANGO A GOSTO



SAYERLACK

[Handwritten signature]

ENTORNO



A blue handwritten signature or scribble, consisting of a large loop at the top and a vertical line extending downwards, ending in a small circle.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Portaria da Av. Guaratingá



Portaria da Av. Guaratingá



Frente para Av. Guaratingá



Frente para Av. Guaratingá



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto do logradouro



Aspecto do logradouro



Aspecto da rodovia e marginais



Aspecto da rodovia e marginais

IMÓVEL DE MATRÍCULA 35.394



Prédio da portaria, RH e Expedição



Portaria



Sala da portaria



WC da portaria



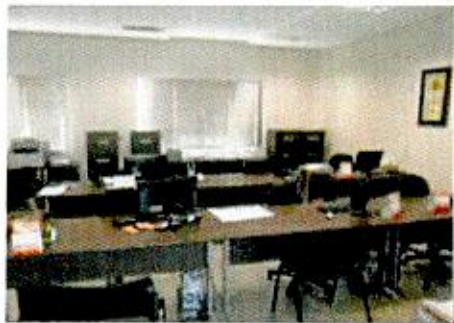
Recepção do RH



Sala do RH



Sala de Expedição



Sala de Expedição



Sanitário da Expedição e RH



Sanitário da Expedição e RH



Prédio da administração-em construção



Recuo-entre o prédio-administrativo-e-o-galpão



Recuo-entre o prédio-administrativo-e-portaria



Escada-do-prédio-administrativo



Foço-do-elevador



Piso do subsolo - estacionamento



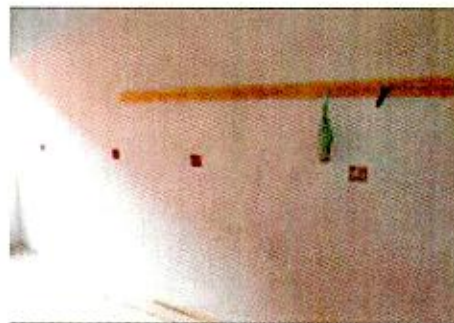
Fiso térreo



Sanitário



Sanitário



Sanitário



Fiso superior



Fiso superior



Sanitário do piso superior



Sanitário do piso superior

IMÓVEL DE MATRÍCULA N. 17.758



Fachada do fundo do galpão com a divisa de terrenos



Recuo dos fundos do galpão



Terreno da matrícula 17.758



Terreno da matrícula 17.758



Terreno da matrícula 17.758



Terreno da matrícula 17.758



Frente do terreno da Rua Jurutau - Matrícula 17.758



Portaria do fundo - Matrícula 17.758



Aspecto da frente do terreno da Rua Jurutau



Aspecto da frente do terreno da Rua Jurutau

[Handwritten signature in blue ink]



Rua Juruteu sentido centro



Rua Juruteu sentido bairro



Handwritten signature in blue ink.



6

LOCAL

O imóvel localiza-se na Av. Guaratinga, nº 1.633 e Rua Jurutau - Parque Industrial II - Araçongas - PR.

O local onde está posicionado o imóvel avaliando compreende região industrial com potencialidade comercial, em função de estar às margens da Rodovia BR 369, onde muitos imóveis estão sendo ocupados por atacadistas, supermercados, lojas de reposição, etc. No segmento industrial, a região é conhecida pela atividade moveleira, com presença das mais importantes indústrias de móveis do país. De maneira genérica a região possui alta densidade de edificação e nível econômico médio.

A Av. Guaratinga, para a qual o imóvel possui sua testada, tem características de via principal, atendendo ao tráfego de distribuição do trânsito local e ligação entre bairros. Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, sendo dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto e mão direcional dupla, apresentando cerca de 100,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes, incluindo as duas marginais, a Rodovia BR 369, a linha férrea e os canteiros que dividem as marginais da rodovia..

A via possui passeios laterais para pedestres com piso cimentado e iluminação pública à base de vapor de sódio.

Destacam-se como principais vias de acesso à região as Rodovias BR 369 e PR 444, as duas vias marginais da rodovia Guaratinga e Maracanã, e a avenida



Arapongas

O local é servido por linhas de ônibus urbanas e interurbanas trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando condução para diversas regiões da cidade.

A região dispõe de toda a infraestrutura urbana, tais como: vias pavimentadas, rede de distribuição de água domiciliar, captação de esgotos e águas pluviais, energia elétrica (luz e força), telefone, gás, coleta de lixo, serviços postais, iluminação pública, limpeza e conservação viárias.

METODOLOGIA UTILIZADA

Método Evolutivo

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria. Na realidade, apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência, não esquecendo da componente vantagem da coisa feita ou valores em marcha, que agregam parcelas de valores atrelados a aspectos mercadológicos como adequabilidade, local, tamanho e outras variáveis.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja



homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.

