

PARECER DE VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

1 - PROPRIETÁRIO: ANTONIO SERGIO LOPES, RAFAEL ANTONIO DE FREITAS LOPES, RODRIGO ANTONIO DE FREITAS LOPES e SHEILY DA SILVA NOTÊLO LOPES (a informação foi obtida no instrumento contratual de compra e venda, celebrado entre os proprietários e a AAHC, em data de 29-11-2.019.).

2 - INTERESSADO: AAHC - Associação de Amigos do Hospital de Clínicas.

3 – SOLICITANTE: AAHC - Associação de Amigos do Hospital de Clínicas.

4 - OBJETIVO: Garantia de transparência de operação de aquisição pela AAHC, do imóvel de inscrição imobiliária 04.0.0038.0962.00-8, havido sob o número predial 320 da Rua Agostinho Ermelindo de Leão Júnior.

5 - MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados de Mercado, devidamente justificado, com anexos apresentando a pesquisa, nos sites IPPUC e INPESPAR.

6 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel urbano, ZR-4. A Guia Amarela informa metragem de Informamos que a data de vistoria do imóvel ocorreu em 15-06-2020.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO - o diagnóstico de mercado infere que um terreno em área ZR-4 é o que existe de melhor para construção em Curitiba, possibilitando erigir imóveis de bom padrão, com seis, oito ou dez pavimentos, sendo o mais comum oito. É área que a Prefeitura Municipal elegeu como sendo de adensamento.

a) liquidez do imóvel: **alta liquidez ***

(*) estrutura, conduta e desempenho do mercado - classes possíveis de classificar o imóvel quanto à liquidez do mesmo:

BAIXA LIQUIDEZ,
LIQUIDEZ NORMAL

ALTA LIQUIDEZ

Como particularidade, é vizinho a sede da AAHC, isso traz um ganho elevado para valorização de ambas as propriedades, pois influência o seu potencial construtivo, sendo que a tendência é que falem possíveis áreas como essa, até mesmo para utilização como estacionamento.

Se procurou mostrar os valores da terra (terra nua), bem como as culturas e benfeitorias, para um efeito comparativo de mercado com ofertas semelhantes.

8.0 – Valor de referência de MERCADO: Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel de **indicação fiscal 12.006.035** R\$ 1.956.567,30.

RESULTADO DA PESQUISA:

CIDADE: Curitiba

BAIRRO: Alto da XV

NEGOCIAÇÃO: Venda

TIPO DE IMÓVEL: Terreno

METRAGEM: 830m²

VALOR DE REFERÊNCIA: **R\$ 1.956.567,30**

O valor de referência indicado corresponde média dos preços dos imóveis usados ofertados no mês de fevereiro de 2020, a partir de uma amostra de 25 imóveis. (fonte: INPESPAR-SECOVI/PR)

8.1 - Valor de referência de terreno, obtida na Planta Genérica de Valores, da Prefeitura Municipal de Curitiba. (coletado no site do IPPUC/PMC)

área do terreno x valor do m2 = 830 x R\$ 1.430,22 = R\$ 1.187.082,60

Planta Genérica de Valores
Prefeitura Municipal de Curitiba

Localiza Dados PVG Legenda Liga/Desliga Camadas

DADOS DO LOTE

Indicação Fiscal: 12006005
Inscrição Imobiliária: 0400380962
Logradouro:
Código: E004
Nome:
AV. AGOSTINHO LEÃO JÚNIOR
Número Predial: 0000

VALORES DO M2:

Ano	Valor m2
2017	1430,22
2016	1430,22
2015	1430,22
2014	409,00
2013	387,00
2012	367,00
2011	345,00

Curitiba, 15 de junho de 2.020.

Léo Thomaz
Perito Avaliador – CNAI 7307
Corretor de Imóveis - CRECI 5.949 PR
Advogado - OAB 83.304 PR
Administrador - CRA 4.964 PR

9.0 - ANEXOS:

9.1 - FOTOGRAFIAS/IMAGENS: coletadas do site do IPPUC.

Mapa Cadastral
Prefeitura Municipal de Curitiba

Localização Filtros Adiciona Pôrtulos Dados

Dados do Lote:

Indicação Fiscal: 12006005 Inscrição Imobiliária: 0400380962
Endereço da Terceira Principal:
AV. AGOSTINHO LEÃO JÚNIOR, 00000
Bairro: ALTO DA GLÓRIA Regional: MATRIZ
Zonamento:
ZONA RESIDENCIAL 4 - INCENTIVO ALTO DA XV
Área Lote: 830 m² Natureza: Predial

[Ver no Google Maps](#) [Ver no Bing](#)

Fotos Endereços Cópia Fotore Planta Projeto PH

9.2 - GUIA AMARELA: apresenta os parâmetros construtivos, informa o zoneamento e a relação de informações para iniciar as negociações de utilização comercial do espaço, com o Município de Curitiba.



LEO THOMAZ

CNAI: 007307

CRECI 8ª Região/PR

Inscrição no CRECI: 005949

Endereço:

RUA PARAGUASSU 538 AP 201, ALTO DA GLORIA

CURITIBA - PR

CEP: 80030-270

Telefone: (41) 3253-2975

Celular: (41) 9973-8861

E-Mail: leo.thomaz@gmail.com