

FERNANDO KLUPPEL BATISTA

Engenheiro Civil – CREA/PR – Nº 6.287/D

Perito Avaliador

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: nº 6.124 da 1ª CRI de União da Vitória/PR.

DISTRITO: COLÔNIA BARREIROS/SANTA MARIA **CIDADE/UF:** UNIÃO DA VITÓRIA/PR

ÁREA DE TERRENO: 5,00 Alqueires (121.000,00 m²)

DATA DA VISTORIA DO IMÓVEL: A vistoria ao imóvel foi por mim realizada no dia 25 de Janeiro de 2017.

DESCRIÇÃO DO TERRENO TOTAL, CONFORME DOCUMENTAÇÃO E VISTORIA: Terreno Rural situado a margem direita da antiga estrada União da Vitória – Palmas, de forma irregular. Terreno plano, apresentando um pequeno declive em relação ao nível da mencionada estrada, no acesso ao terreno.

BENFEITORIAS:

- 1) Sobrado de construção simples (padrão baixo), tendo idade aparente de 30 anos, com área aproximada de 200,00m², contendo:
Pavimento Térreo: Salão; Churrasqueira; 2 (dois) Banheiros e Cozinha.
Pavimento Superior: 4 (quatro) quartos amplos.
- 2) Outras Benfeitorias:
13 (treze) Quiosques com Churrasqueira; Quiosque destinado a Bar e Lanchonete;
Chalé em construção com aproximadamente 70,00m²;
Casa de madeira (caseiro) com aproximadamente 100,00m²;
6 (seis) banheiros de uso coletivo;
Escritório em alvenaria, com aproximadamente 30,00m²
Construção em madeira com aproximadamente 26,00m²
3 Tanques para pescaria;
Piscina grande e Piscina pequena, totalmente cercadas com alambrado;
Parque Infantil e quadra descoberta de Futebol de Areia

Observações:

- 1) **As benfeitorias existentes sobre o terreno não estão averbadas na matrícula do imóvel.**
- 2) O Sobrado e os Quiosques encontram-se em bom estado de conservação.

1. VALOR DO TERRENO:

VALOR POR ALQUEIRE DE TERRENO: R\$ 70.000,00/Alqueire

FORMA DE OBTENÇÃO DO VALOR POR ALQUEIRE DE TERRENO: Através de Pesquisa de Valores de Imóveis Semelhantes, à venda na região onde situa-se o imóvel avaliando.

VALOR TOTAL DO TERRENO: 5 Alqueires x R\$ 70.000,00 = **R\$ 350.000,00**



FERNANDO KLUPPEL BATISTA

Engenheiro CIVIL – CREA/PR – Nº 6.287/D

Perito Avaliador

2. VALOR DAS BENFEITORIAS:

2.1 SOBRADO:

VALOR DO SOBRADO: Através do Método do Custo de Reprodução.

VALOR POR METRO QUADRADO DO SOBRADO: Edificação de padrão de acabamento baixo. Conforme tabela do CUB/PR, divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Paraná – SINDUSCON/PR, para o mês de Dezembro de 2016, o valor do metro quadrado de edificação, para a classificação acima é de R\$ 962,36. IDADE APARENTE: 40 anos

VALOR FINAL DO METRO QUADRADO DO SOBRADO:

Considerando vida útil total de 60 anos para o tipo de edificação avaliada e a idade aparente estimada de 30 anos (50% da vida útil), cujo estado de conservação classificamos como bom, aplicamos o índice (It) retirado da tabela de Ross-Heidecke (It=39,1), obtendo o valor do m² de construção depreciado de: R\$ 962,36/m² x $\frac{(100 - 39,1)}{100}$ = R\$ 586,08/m²

VALOR FINAL DO SOBRADO: R\$ 586,08/m² x 200m² = R\$ 117.216,00

2.2 QUIOSQUES:

Com base em pesquisas e considerando as condições gerais dos quiosques, chegamos ao valor total de R\$ 162.000,00 para os 13 quiosques e outro quiosque em construção, englobadamente.

2.3 BAR e LANCHONETE:

Com base em pesquisas e considerando as condições gerais do quiosque destinado a bar e lanchonete, casa de madeira (caseiro), 6 (seis) banheiros, Escritório e Construção em madeira (26,00m²) chegamos ao valor total de R\$ 50.000,00 para o mesmo.

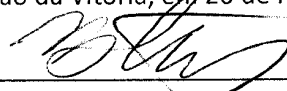
2.4 PISCINAS (Adulto e Infantil):

Com base em pesquisas e considerando as condições gerais das piscinas e do alambrado, chegamos ao valor total de R\$ 62.000,00 para as mesmas.

2.5 VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS: R\$ 350.000,00 + R\$ 117.216,00 + R\$ 162.000,00 + R\$ 50.000,00 + R\$ 62.000,00 = R\$ 741.216,00

Importa a presente avaliação em R\$ 741.216,00 (setecentos e quarenta e um mil, duzentos e dezesseis reais).

De Curitiba para União da Vitória, em 20 de Fevereiro de 2017


FERNANDO KLUPPEL BATISTA
Eng. Civil – CREA nº 6287/D – PR

