

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (1)

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

ENDEREÇO DO IMÓVEL: **AVENIDA ABILON DE SOUZA NAVES** (Ant. Av. Manoel A. Marcondes)

LOTEAMENTO: **JARDIM VILA MARIA** (Lote 06 da Quadra 04)

BAIRRO: **CIDADE JARDIM**

DISTRITO: **SÃO CRISTOVÃO**

CIDADE/UF: **UNIÃO DA VITÓRIA**

DESCRIÇÃO: **Lote urbano, contendo edificação de madeira em péssimas condições de conservação,** medindo 13,50m de frente para a Av. Abilon de Souza Naves, por 35,00m do lado direito, fazendo divisa com o lote 04, 36,80m do lado esquerdo, dividindo com o lote 08, tendo nos fundos 15,10m e dividindo com os lotes 05 e 07.

MATRÍCULA: **12.485 da 2ª CRI de União da Vitória/PR**

ÁREA DE TERRENO.....: **506,19m²**

VALOR POR METRO QUADRADO DE TERRENO: Conforme pesquisa imobiliária onde foram coletadas ofertas de imóveis semelhantes ao imóvel objeto da presente avaliação, obtivemos o valor de **R\$ 304,30** (trezentos e quatro reais e trinta centavos) para o metro quadrado de terreno.

OBTENÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

ÁREA DO TERRENO x VALOR/m² DE TERRENO = 506,19m² x R\$ 304,30/m² = R\$ 154.034,00

Importa a avaliação, no dia **18 de outubro de 2019**, em R\$ 154.034,00, em outros autos.

União da Vitória, 18 de outubro de 2019

04/08/2020: ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL COM BASE NA PLANILHA DE CORREÇÃO UTILIZADA PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ – TJ/PR:

Valor Referencial de outubro/2019: 25,7534769;

Valor Referencial de julho/2020.....: 26,1792862;

ÍNDICE DE CORREÇÃO: 26,1792862/25,7534769 = **1,016534**

VALOR ATUALIZADO: 154.034,00 x 1,016534 = **R\$ 156.581,00**

Importa a presente avaliação, com correção monetária pelo índice do TJ/PR, em **R\$ 156.581,00** (cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e oitenta e um reais)

Curitiba, 04 de agosto de 2020



FERNANDO KLUPPEL BATISTA

Eng. Civil – CREA nº 6287/D – PR



LAUDO DE AVALIAÇÃO (Memória de Cálculo)

ENDEREÇO DO IMÓVEL: AVENIDA ABILON DE SOUZA NAVES (Ant. Av. Manoel A. Marcondes)

1. INTRODUÇÃO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado. Para fins de avaliação, o imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de comprometimentos ou ônus.

2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

2.1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO: Comparativo de Dados do Mercado.

2.1.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO: Sobre os valores obtidos através de pesquisa imobiliária de imóveis, semelhantes ao avaliando, ofertados para venda, aplicamos uma redução de **10% (Fator de Fonte – F.fonte)**, para corrigir distorções devidas à elasticidade do mercado. Na sequência procedemos a homogeneização dos valores, que consiste em verificar se os valores das amostras coletadas situam-se dentro do intervalo de **10%** acima e abaixo do valor médio das amostras coletadas. Desta forma obtemos o valor de **R\$ 304,30** para o metro quadrado de terreno (vide quadro abaixo):

PESQUISA IMOBILIÁRIA							
nº	ENDEREÇO	OFERTANTE	ÁREA (m²)	PREÇO (R\$)	RS/m²	F.fonte	RS/m² Homog.
1	R. PROJETADA 03, nº 13 - LOTEAM. FASIL - S. BERNARDO	BW IMÓVEIS	368,00	120.000,00	326,09	0,90	293,48
2	R. DESEMBARGADOR BRAUNE - JD. MUZZOLON	CAMINE IMÓVEIS	266,50	85.000,00	318,95	0,90	287,05
3	R. WASHINGTON LUIZ PEREIRA DE SOUZA	MÁRCIA IMÓVEIS	297,85	110.000,00	369,31	0,90	332,38
							912,91
Preço/m² homog. = $627,57/3 = R\$ 304,30$							
10% (+) 334,74							
10% (-) 273,87							

2.1.2. VALOR FINAL DO IMÓVEL EM 18 DE OUTUBRO DE 2019:

ÁREA DO TERRENO x VALOR/m² DE TERRENO = $506,19m^2 \times R\$ 304,30/m^2 = R\$ 154.034,00$

OBS: Sobre o terreno existe uma edificação, que ocupa também o terreno vizinho, a qual encontra-se em péssimo estado de conservação, razão pela qual não foi considerada para a obtenção do valor final do imóvel.

União da Vitória, 18 de outubro de 2019

04/08/2020: ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL COM BASE NA PLANILHA DE CORREÇÃO UTILIZADA PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ – TJ/PR:

Valor Referencial de outubro/2019: 25,7534769;

Valor Referencial de julho/2020.....: 26,1792862;

ÍNDICE DE CORREÇÃO: $26,1792862/25,7534769 = 1,016534$

VALOR ATUALIZADO: $154.034,00 \times 1,016534 = R\$ 156.581,00$


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

Curitiba, 04 de agosto de 2020

