

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROPRIETÁRIA: TUCUMAN ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÃO LTDA

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

ENDEREÇO DO IMÓVEL: AVENIDA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO, 804

CONDOMÍNIO: EDIFÍCIO SANCHES

BAIRRO: CENTRO

CIDADE/UF: CURITIBA/PR

MATRÍCULA: 11.303 da 7ª CRI de CURITIBA/PR

INDICAÇÃO FISCAL:.....: 22.001.010

ÁREA DO TERRENO:.....: 301,20 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA.....: 2.162,01 m<sup>2</sup> (Conforme Certificado de Conclusão 075247/93)

NÚMERO DE PAVIMENTOS.....: 12 (Conforme Certificado de Conclusão 075247/93)

OBSERVAÇÃO: A Edificação não está averbada na Matrícula Imobiliária.

**VALOR POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA:** Conforme pesquisa imobiliária onde foram coletadas ofertas de imóveis semelhantes ao imóvel objeto da presente avaliação, obtivemos o valor de **R\$ 4.543,79** para o metro quadrado de área construída.

### OBTENÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

ÁREA CONSTRUÍDA x VALOR/m<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUÍDA = 2.162,01 m<sup>2</sup> x R\$ 4.269,15 = **R\$ 9.229.945,00**

**Importa a presente avaliação em R\$ 9.229.945,00** (nove mil, duzentos e vinte e nove mil, novecentos e quarenta e cinco reais)

Curitiba, 28 de julho de 2020



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



## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Memória de Cálculo)

**ENDEREÇO DO IMÓVEL: AVENIDA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO, 804 – CENTRO – CURITIBA/PR**

### 1. INTRODUÇÃO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel.

### 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 TOTAL DO EDIFÍCIO:** Sobre os valores obtidos através de pesquisa imobiliária de imóveis, semelhantes ao avaliando, ofertados para venda, aplicamos uma redução de **10% (Fator de 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 se situam dentro do intervalo de **10%** acima e abaixo do valor médio das amostras coletadas. Desta forma obtemos o valor de **R\$ 4.269,15** para o metro quadrado de área construída (vide quadro abaixo):

PESQUISA IMOBILIÁRIA EDIFÍCIOS - 28 de julho de 2019

Amostras nº	ENDEREÇO	IMOBILIÁRIA	ÁREA (m²)	PREÇO (R\$)	F.fonte	R\$/m²
1	TV. TOBIAS DE MACEDO, 110	PONTO MIL IMÓVEIS	907,00	4.298.000,00	0,90	4.264,83
2	R. MONSENHOR CELSO, 349	MURALHA IMÓVEIS	772,00	3.500.000,00	0,90	4.080,31
3	R. PRESIDENTE FARIA, 431	VILA ALTA IMÓVEIS	1.800,00	9.000.000,00	0,90	4.500,00
4	R. MARECHAL DEODORO, 344	ADRESS IMÓVEIS	340,00	1.700.000,00	0,90	4.500,00
5	R. COM. ARAUJO, 143	ALLEGA IMÓVEIS	152,00	700.000,00	0,90	4.144,74
6	R. CONSELHEIRO LAURINDO	Z15 BROKERS	48,00	220.000,00	0,90	4.125,00
						<b>25.614,88</b>

Preço/m²:  $25.614,88/6 = \text{R\$ } 4.269,15$

+ 10%  $(4.269,15 \times 1,10) = 4.696,06$

- 10%  $(4.269,15 \times 0,90) = 3.842,23$

2.1.2. **VALOR FINAL DO IMÓVEL:**

ÁREA CONSTRUÍDA x VALOR/m² DE ÁREA CONSTRUÍDA =  $2.162,01 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.269,15 = \text{R\$ } 9.229.945,00$

Curitiba, 28 de julho de 2020



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

