

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AUTOS: **0003368-08.2014.8.16.0001 – 19ª VARA CÍVEL – COMARCA DE CURITIBA/PR**

CLASSE PROCESSUAL: **PROCEDIMENTO SUMÁRIO**

EXEQUENTE: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAITI**

EXECUTADO: **CLIO PEREIRA COSTA**

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

ENDEREÇO DO IMÓVEL: **RUA EÇA DE QUEIROZ, 1092** (Conforme Cadastro na Prefeitura e no local)

NÚMERO DO APARTAMENTO: **602**

NOME DO EDIFÍCIO: **TAITI**

BAIRRO: **AHÚ**

CIDADE/UF: **CURITIBA/PR**

MATRÍCULA: **17.726 da 2ª CRI de CURITIBA/PR**

INDICAÇÃO FISCAL: **52.120.082.021.0**

ÁREA PRIVATIVA (ÚTIL).....: **78,690 m²**

ÁREA COMUM: **35,600 m²**

ÁREA TOTAL.....: **114,290 m²**

FRAÇÃO IDEAL DE SOLO: **0,0419**

VALOR POR METRO QUADRADO DE ÁREA PRIVATIVA: Conforme pesquisa imobiliária onde foram coletadas ofertas de imóveis semelhantes ao imóvel objeto da presente avaliação, obtivemos o valor de **R\$ 4.327,21** para o metro quadrado de área privativa (útil) de apartamento.

OBTENÇÃO DO VALOR DO APARTAMENTO:

ÁREA PRIVATIVA x VALOR/m² DE ÁREA PRIVATIVA = 78,69m² x R\$ 4.327,21 = R\$ 340.508,00

Importa a presente avaliação em **R\$ 340.508,00** (trezentos e quarenta mil, quinhentos e oito reais)

Curitiba, 10 de julho de 2019



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO (Memória de Cálculo)

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA EÇA DE QUEIROZ, 1092 – ap. 602 – AHÚ – CURITIBA/PR

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 ÁREA PRIVATIVA (ÚTIL) DE APARTAMENTO: 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 situam-se dentro do intervalo de **10%** acima e abaixo do valor médio das amostras coletadas. Desta forma obtemos o valor de **R\$ 4.327,21** para o metro quadrado de área privativa (útil) de apartamento (vide quadro abaixo):

PESQUISA IMOBILIÁRIA (site: VIVA REAL)							
nº	ENDEREÇO	OFERTANTE	ÁREA ÚTIL(m²)	PREÇO (R\$)	R\$/m²	ÍNDICE	R\$/m² Homog.
1	R. EMÍLIO CORNELSEN - Cod. AP0490	PATRIAL IMÓVEIS	75,00	370.000,00	4.933,33	0,90	4.440,00
2	R. COLOMBO - Cod. 062AP	NILSON ROMANIUK	78,00	350.000,00	4.615,38	0,90	4.153,85
3	R. EMÍLIO CORNELSEN, 570	PATAGÓNIA IMÓV.	75,00	380.000,00	5.066,67	0,90	4.560,00
4	R. SÃO PIO X, 391	FLEXX IMÓVEIS	69,00	320.000,00	4.637,68	0,90	4.173,91
5	R. DOS FUNCIONÁRIOS, 144	RAMEDA IMÓVEIS	61,00	299.000,00	4.901,64	0,90	4.411,48
6	R. COLOMBO, 869	CONSTRUA IMOBIL	52,00	235.000,00	4.519,23	0,90	4.067,31
7	R. RICARDO LEMOS, 304	CANTO IMÓVEIS	56,00	279.000,00	4.982,14	0,90	4.483,93
Preço/m² homog. = 30.290,47/7 = R\$ 4.327,21							30.290,47
LIMITE SUPERIOR (+10%) = 4.759,93							
LIMITE INFERIOR (-10%) = 3.894,49							

2.1.2. VALOR FINAL DO IMÓVEL:

Área privativa x Valor/m² de área privativa = 78,69m² x R\$ 4.327,21/m² = **R\$ 340.508,00**

OBSERVAÇÃO: Não foi realizada a vistoria interna do apartamento.

Curitiba, 10 de julho de 2019



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

