

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AUTOS: **0001985-90.2017.8.16.0194 – 20ª VARA CÍVEL – COMARCA DE CURITIBA/PR**

CLASSE PROCESSUAL: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

EXEQUENTE: **JOSÉ AMARILDO DA SILVA**

EXECUTADA: **LUCI HERZER**

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

ENDEREÇO DO IMÓVEL: **RUA ARNALDO GUSI, 422** (Conforme cadastro da Pref. de Curitiba)

BAIRRO: **XAXIM**

CIDADE/UF: **CURITIBA/PR**

ZONEAMENTO: **ZR-2 - Zona Residencial 2**

MATRÍCULA: **19.302 da 8ª CRI de CURITIBA/PR**

ÁREA DE TERRENO.....: **360,00m²**

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DO SOBRADO: **280,80 m²** (Conforme cadastro da Pref. de Curitiba)

OBTENÇÃO DO VALOR DO TERRENO: Através de pesquisa no mercado imobiliário

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\$ 941,89** (novecentos e quarenta e um reais e oitenta e nove centavos) para o metro quadrado de terreno.

VALOR DO TERRENO: $\text{ÁREA} \times \text{VALOR/m}^2 \text{ DE TERRENO} = 360,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 941,89 = \text{R\$ } 339.080,00$

OBTENÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO: Através do Método do Custo de Reprodução.

VALOR/m² DA EDIFICAÇÃO: **R\$ 1.581,62**

VALOR/m² DA EDIFICAÇÃO DEPRECIADA: $\text{R\$ } 1.581,62/\text{m}^2 \times 0,575 = \text{R\$ } 909,43/\text{m}^2$

VALOR EDIFICAÇÃO: $\text{ÁREA EDIF.} \times \text{VALOR POR m}^2 = \text{R\$ } 909,43/\text{m}^2 \times 280,80 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 255.368,00$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: $\text{R\$ } 339.080,00 + \text{R\$ } 255.368,00 = \text{R\$ } 594.448,00$

Importa a presente avaliação em **R\$ 594.448,00** (quinhentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e quarenta e oito reais)

Curitiba, 03 de setembro de 2019



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO (Memória de Cálculo)

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA ARNALDO GUSI, 422 – XAXIM – 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 TERRENO

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\$ 941,89** para o metro quadrado de terreno (vide quadro abaixo):

PESQUISA IMOBILIÁRIA							
nº	ENDEREÇO	OFERTANTE	ÁREA (m ²)	PREÇO (R\$)	R\$/m ²	F.fonte	R\$/m ² Homog.
1	RUA BATISTA DA COSTA, 1707	R. HINÇA IMÓVEIS	275,00	275.000,00	1.000,00	0,90	900,00
2	RUA DOM JOSÉ MARELLO	CASAMINHA IMÓVEIS	420,00	450.000,00	1.071,43	0,90	964,29
3	RUA SEBASTIÃO V. DA ROSA, 354	HARPIA IMÓVEIS	234,00	265.000,00	1.132,48	0,90	1.019,23
4	RUA JOSÉ MARCASSA, 443	GESOEL MENDES IMÓVEIS	330,00	332.000,00	1.006,06	0,90	905,45
5	RUA OTONIEL TABORDA REINHARDT	ISRAEL CAMARGO IMÓVEIS	440,00	450.000,00	1.022,73	0,90	920,45
							4.709,43
Preço/m ² homog. = 4.709,43/5 = R\$ 941,89							
10% (+) 1.036,07							
10% (-) 847,70							

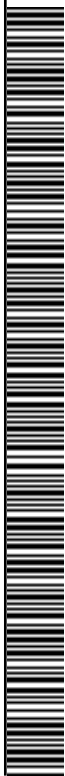
2.1.2. VALOR DO TERRENO:

Área de terreno x Valor/m² de terreno = 360,00 m² x R\$ 941,89/m² = R\$ 339.080,00

3. OBTENÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO:

3.1 MÉTODO DE AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO: **Custo de Reprodução.**

3.1.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO: Edificação correspondente a uma casa residencial com dois pavimentos (sobrado) de padrão de acabamento **baixo**, com idade aparente de 25 (vinte e cinco) anos. Conforme tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Paraná – **SINDUSCON/PR**, para o mês de agosto de 2019, o valor do metro quadrado de edificação, para a classificação acima é de **R\$ 1.581,62**.



3.1.2 DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO (Cde) DA EDIFICAÇÃO:

Considerando vida útil total de 60 anos para o tipo de edificação avaliada e a idade aparente estimada de 25 anos (42% da vida útil decorrida), cujo estado de conservação classificamos como **ruim**, obtemos o índice de depreciação (Id) estabelecido na tabela de Ross-Heidecke (quadro abaixo): Id= 42,5:

Vida Útil Em %	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo	Vida Útil em %	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
42	29.9	31.6	42.5	66.7	92	88.3	88.6	90.4	94.5

Coefficiente de Depreciação (Cde) = $(100 - Id)/100 = (100 - 42,5)/100 = 0,575$

3.1.3 VALOR/m² DA EDIFICAÇÃO DEPRECIADA: R\$ 1.581,62/m² x 0,575 = R\$ 909,43/m²

3.1.4 VALOR DA EDIFICAÇÃO: R\$ 909,43/m² x 280,80 m² = R\$ 255.368,00

4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 339.080,00 + R\$ 255.368,00 = R\$ 594.448,00

OBSERVAÇÃO: Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.

Curitiba, 03 de setembro de 2019



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

