

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO E FINALIDADE

Elaboração de avaliação de imóvel urbano, localizado no Município de Cambé, Estado de Londrina, com finalidade de determinação de valor de mercado do imóvel para fins particulares.

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor de mercado do seguinte bem:

IMÓVEL DE USO COMERCIAL, COM ÁREA DE LOTE DE 392,23m², com construções e benfeitorias para finalizado comercial ativa, sito no Município de Cambé, Estado do Paraná

2. INFORMAÇÕES GERAIS E PRELIMINARES

SOLICITANTE:

Razão social: RESTAURANTE FRUTARE LTDA

Contato: 43 9950-8037

CNPJ: 36.519.997/0001-38

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: Wendel dos Santos Carvalho

Profissão: Arquiteto

CPF: 04530428567

Registro profissional: CAU-PR - A261664-5

3. CONSIDERAÇÕES

Entende-se por valor de mercado, a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Este valor é baseado na premissa de "Maior e melhor aproveitamento" dos bens definido como: uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo. Para a aferição dos valores foram consultados profissionais do



mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

Este Laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito estadual ou federal, quanto a situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos. Os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante interessado, somente será autorizado mediante notificação e aprovação previa do responsável técnico.

4. AVALIAÇÃO

“Data de terras sob o nº 11 (onze), da quadra nº 06 (seis), com a área do lote 392,23 metros quadrados, situada no “JARDIM MORUMBI”, subdivisão do lote nº 33-C, destacado dos lotes nºs. 33, 34, 34- B e 34-C, da Gleba Patrimônio Cambé, nesta cidade e Comarca de Cambé, e se acha dentro das seguintes divisas e confrontações: - “ Frente para a Rua “B”, com 9,75 metros, ao rumo 75° 19'44” SE e arco de curva de 9,22 metros; a direita divisa com o lote 12, ao rumo de 14° 40'16” SW em 25,00 metros; ao fundo divisa com o lote 01 ao rumo de 75° 19'44” NW em 16,40 metros; a esquerda divisando com a Rua “G”, ao rumo de 16° 36'37” NE com 19,21 metros”. Conforme matrícula sob o nº 18.913 do Cartório de Registro de Imóveis Local, contando com rede de água, luz e asfalto, que avalio por aproximadamente R\$ 968,81 o m², sendo um total de **R\$ 380.000,00** (trezentos e oitenta mil reais).

Uma construção comercial tipo sobrado, com aproximadamente 549m² + aproximadamente 451m² de área precária não averbada, onde possui a seguinte estrutura: iluminação em LED, pintura externa com textura, piso em porcelanato, caixa d'água de cinco mil litros e outra de dez mil litros, com sistema de captação de água, contendo: sacada, duas cozinhas com



revestimento cerâmico nas paredes; sala de fornos com piso frio; sanitários feminino/masculino, com acabamento em granito marrom café, paredes com revestimento cerâmico, piso em porcelanato; escritório com piso em porcelanato, iluminação em LED, porta blindex; duas câmaras frias (resfriamento e congelamento); salão amplo, contendo: caixa; churrasqueira com tijolos à mostra; balcão em granito; confeitaria/cafeeteria com parede revestida em tijolos; sanitário adaptado para cadeirante, sanitários feminino e masculino; copa com paredes em revestimento cerâmico e detalhes em granito marrom café; despensa com revestimento cerâmico; elevador de carga; dois sanitários para funcionários, com paredes em revestimento cerâmico; armários para funcionários; cozinha com revestimento cerâmico nas paredes; sala para manipulação de carnes; central de gás. Tudo em excelente estado de conservação e manutenção, que fica avaliado em uma média de aproximadamente **R\$3.200,00 (Três mil e duzentos reais)** por metro.

- ÁREA CONSTRUIDA AVERBADA – 541m²: **R\$1.758,800**(Um milhão, setecentos e cinquenta e oito mil e oitocentos reais).

- ÁREA PRECÁRIA NÃO AVERBADA – 451m²: **R\$1.443.200**(Um milhão, quatrocentos e quarenta e três mil e duzentos reais)

OBSERVAÇÕES:

A – O IMÓVEL POSSUI APARENTE CONDIÇÃO DE ESTABILIDADE E SOLIDEZ;

B – O IMÓVEL NÃO APRESENTA VICIOS DE CONSTRUÇÕES APARENTES;

C – O IMÓVEL APARENTA CONDIÇÕES PERFEITOS DE HABITABILIDADE E USO;

D – A LIQUIDEZ DO IMÓVEL NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL NÃO SÃO AFETADOS POR FATORES VALORIZANTES OU DESVALORIZANTES.

Segue em anexo, relatório fotográfico, do imóvel avaliado, para livre conferência das estruturas avaliadas.





<https://www.google.com/maps/@-23.2816779,-51.2634837,3a,75y,131.34h,90t/data=!3m1!1e1!3m4!1sX1u96kSWtbPAjipAEFubbQ!2e0!7!16384!8!192?entr y=Itu>

-RESUMO:

- ÁREA DO TERRENO: 392,23m²
- ÁREA CONSTRUÍDA EDIFICADA APROXIMADA: 1.000m²
- ÁREA PRECÁRIA: 451m²
- ÁREA ATESTADA CONSTRUÍDA: 549m²
- COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO: 3,94
 - VALOR AGREGADO DO LOTE – 392,23m²: **R\$ 380.000,00**
 - ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA – 541m²: **R\$1.758.800,00**
 - ÁREA PRECÁRIA NÃO AVERBADA – 451m²: **R\$1.443.200,00**

VALOR TOTAL AVALIADO:

R\$3.582.000,00 (Três milhões, quinhentos e oitenta e dois mil reais)

Documento assinado digitalmente
gov.br WENDEL DOS SANTOS CARVALHO
 Data: 19/04/2024 08:53:34-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Responsável técnico – CAU-PR - A261664-5

