

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em atendimento à solicitação da Imobiliária Casa Grande segue-se a avaliação do imóvel localizado na Rua Pedro Picinato, quadra 14 lote número 21, localizada no JD Casa Grande III, na cidade de Ivaiporã no Estado do Paraná.

– SOLICITANTE

IMOBILIÁRIA CASA GRANDE LTDA.

– OBJETIVO

Determinar o valor venal do imóvel.

– FINALIDADE

Obter informações técnicas a respeito do imóvel.

– PROPRIETÁRIO

Imóvel de propriedade da empresa EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CASA GRANDE foi adquirido de forma financiada por Fernando Gabriel, sabendo o perito que na ocasião foi efetivado um contrato de compra e venda entre as partes, porém para a finalidade desta avaliação entendeu-se este documento não incidirá gravame.

– PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado no jardim casa Grande III quadra 14 lote 21.

Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram considerados os quantitativos do projeto apresentado, informações constatadas no local quando da vistoria ao imóvel, realizada em 10 de abril de 2024.

Foram utilizadas como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé, ainda informações obtidas em sites de imobiliárias e corretores de imóveis.

Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes. Porém cabe salientar que a matrícula até a presente data deste laudo encontrava-se livre de qualquer gravame.



– IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

– Localização

Localizado no Estado do Paraná, cidade de Ivaiporã, jardim casa grande III, na rua Pedro picinato quadra 14 lote 21 e lote com área total de 253,66 metros quadrados sendo por base as medidas de 11,53 X 22,00.

– Acesso

O acesso ao imóvel é direto e da rua alfenas, que é a principal do bairro, direto para a rua Pedro Picinato.

– Caracterização da Região

A região onde o imóvel está localizado, possui relevo homogêneo de inclinações suaves. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana, classificada pelo plano diretor da cidade como zona residencial.

Possui como infraestrutura, rede de abastecimento de água, energia elétrica, asfalto e rede coletora de esgoto seca, transporte publico com facilidade e mercado próximo.

– Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano construído em alvenaria.

– Terreno

Com área de 253,66 m², situado, o lote está localizado no jardim Casa Grande III na quadra 14 lote de número 21, possui formato retangular com ligeiro declive para a direita, sendo que para a construção foi feito um aterramento / nivelamento.

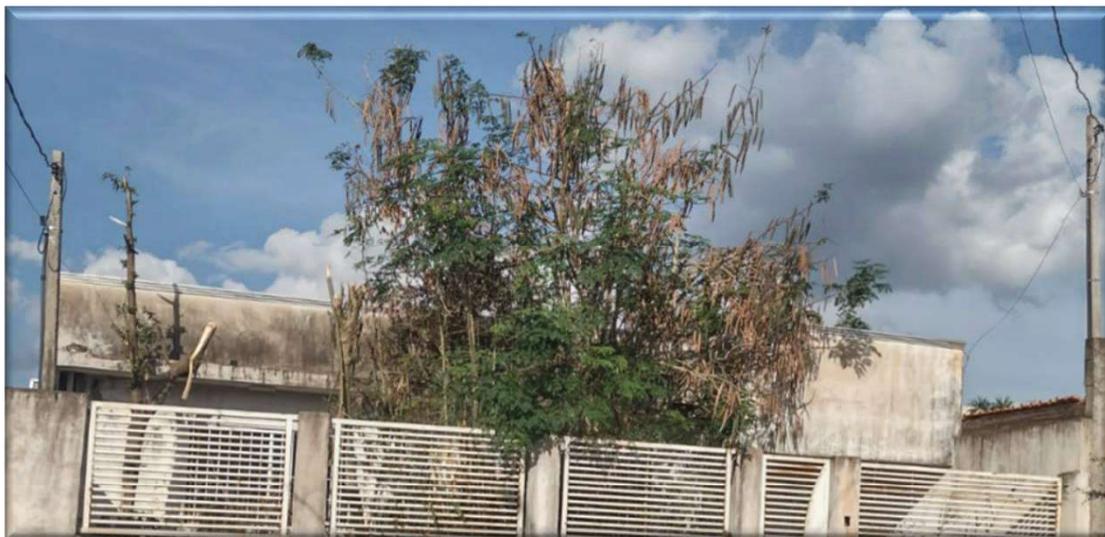
– Descrição das Edificações e Benfeitorias

As benfeitorias avaliadas possuem como principais características:

- Área construída em alvenaria 137,00m²



Fachada: estado de abandono.



Piso: Cerâmica, em mal estado de conservação.



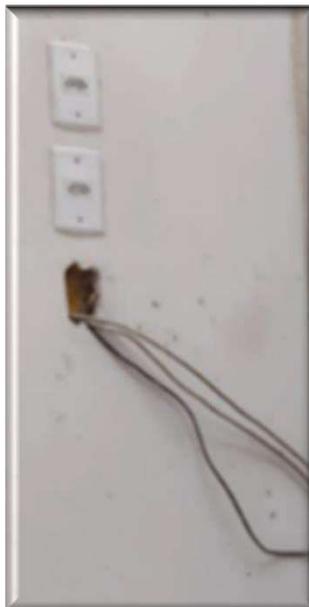
Paredes: boa parte das paredes possuem graves avarias, trincas, rachaduras e infiltrações.



Forro: PVC, na maioria dos cômodos possuem graves anomalias.



Instalação elétrica: Embutida, o imóvel encontra-se sem energia elétrica e algumas saídas de energia está com fios aparentes.



instalação Hidráulica: sem abastecimento de água, alguns canos estão quebrados.



Padrão de acabamento: Baixo.

Estado de conservação: Baixo.

– DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando que o imóvel possui graves defeitos estruturais, classifica-se como um imóvel de difícil comercialização podendo, a depender de uma avaliação técnica estrutural, ser interditado.

– METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação é o Método comparativo que se utiliza de imóveis semelhantes para fazer a comparação e definir o valor de mercado.

Como não foi possível localizar nenhum imóvel com as mesmas características estruturais que este, foi feita a avaliação do lote separada da parte estrutural

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos.
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

– RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogêneos, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.



Depois de feita a análise mercadológica em lotes de semelhante localização e dimensões, em conformidade com a realidade encontrada na região, foi determinado os valores mínimo, médio e máximo que correspondem o valor venal de mercado. Cabe ressaltar que as amostras comparadas são de melhor localização por isso o valor médio ficou mais baixo.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	253,66	90.000,00	100.000,00	110.000,00
ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
CONSTRUÇÃO	137,00	57.600,00	64.000,00	59.400,00
TOTAL		147.600,00	164.000,00	169.400,00

VALOR MÉDIO IDEAL R\$164.000,00

CONCLUSÃO

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel objeto da matrícula Nº 43629 está em conformidade com o valor venal praticado na região.

Em conformidade com as definições da NBR 14653

Dano: Prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por: decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequências de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

Deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados. Mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.

Portanto a avaliação do imóvel foi feita em duas partes, o lote foi feito de forma comparativa e da construção foi com base nas definições da NBR 14653.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 10 folhas, devidamente rubricadas pelo perito avaliador, sendo esta assinada.

Pesquisa Mercadológica

<https://www.crecipr.gov.br/>

<https://www.imobiliariaclassinet.com.br/>

<https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/>

<https://www.comercialvaipora.com.br/>



Referência 01

<https://www.jmimobiliariaivp.com.br/venda>



Jd Casa Grande III

Ref.: 559

Finalidade: Venda

Terreno

Ivaiporã/PR

Área Util: 264,00 m²

Área Total: 264,00 m²

R\$ 145.000,00

Referência 02

<https://www.jmimobiliariaivp.com.br/venda>



Jd Casa Grande III

Ref.: 578

Finalidade: Venda

Terreno

Ivaiporã/PR

Área Util: 251,32 m²

Área Total: 251,32 m²

R\$ 135.000,00

Referência 03

<https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lote-de-terras-n-24-da-quadra-n-05-com-a-area-de-34825m-localizado-na-rua-tiradentes-jardim-casa-grande-i-ivaipora-pr/492>



Lote | JARDIM CASA GRANDE I - Ivaiporã

0,00 m²

0 Quartos

0 Suites

0 Vagas

RUA PLACIDIO MIRANDA | N°S/N | JARDIM CASA GRANDE I | Ivaiporã

R\$ 145.000,00

AGENOR VAZ DA SILVA

CRECI – 20689

IVAIPORÃ 12/04/2024

