



COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA,
FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ.

CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Rua Cel. João Baptista de Siqueira, 282 CEP 83.501-610 - Fone 3657-2129

SAMUEL TAKASAKI MARTINS

Titular

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao respeitável despacho exarado por Vossa Excelência nos Autos nº 8228-75.2017.8.16.0024 de Divisão com Extinção de Condomínio, oriunda da Vara de Cível de Almirante Tamandaré, em que figura como Autor Joaquim Moura de Brito e como Réu Santa Mendes Cordeiro de Brito; Assim procedo o ato de AVALIAR, em conformidade com o Capítulo 3 Seção 15 do CNECJ/PR

CONSIDERAÇÕES:

Para a avaliação do imóvel, será usado o método comparativo direto de dados de mercado o qual se define através do confronto de dados assemelhados quanto às características intrínsecas, extrínsecas e os atributos dos dados pesquisados que exercem influenciam na formação de preços.

GENERALIDADES:

Tem o presente laudo à finalidade e fundamentação técnica de encontrar o valor do imóvel descrito nos autos supramencionado.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

- I) Descrição: - Lote de terreno sob nº 023, da quadra 017, do loteamento Jardim Roma, Bairro Colônia São Venâncio, com área total de 432,00 m² de frente para Rua Campo Largo, 245, Inscrição Imobiliária 02.01.00.174.0200.001.001 da Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré/PR.



II) Descrição: - Lote de terreno sob nº 022, da quadra 017, do loteamento Jardim Roma, Bairro Colônia São Venâncio, com área total de 552,00 m² de frente para Rua João Batista de Meneses, 157, Inscrição Imobiliária 02.01.00.174.0397.001.001 da Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré/PR.

LOTE 23

Situação: () esquina (x) meio de quadra () encravado - nº de frentes: 1 (uma)	Formato: (x) retangular () trapezoidal () irregular	Dimensões (m): - frente (s): 12,00 - lateral direita: nd - lateral esquerda: nd - fundos: 12,00 -Área total de: 432,00m²	Topografia: () plano () alicive > 10% (X) declive < 10% () acidentado	() abaixo do greide da rua (x) acima do greide da rua	Drenagem: (x) seco () alagável
Necessidade de regularização topográfica: () sim (x) não					
Fechamento do terreno: () sem fechamento (x) alvenaria (x) cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....					
Estado: () limpo (x) matagal e/ou lixo					
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: () sim (x) não					
Ocupação: () desocupado () ocupado pelo proprietário (X) locado/arrendado () cedido/comodato () invadido					
Custo do condomínio (R\$): fora de condomínio					
Informações complementares:					
Escala de localização: 7					
Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.					
Informações complementares:					

CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA (lote 23)

Área construída (m²): 60,00.....		Nº. de pavimentos: 2.....	
Orientação solar da frente:	() poente	() nascente	(X) norte () sul
Divisão interna: (qtde.)	(x) sala (s) () copa (s) (x) cozinha (s) () dispensa (s) (x) área de serviço coberta () escritório (s) () home teacher	() suite (s) (x) 1 quarto (s) simples () quarto empregada () varanda /sacada(s) () terraço (s) () jardim (ns) interno (	() área de serviço descoberta (x) 1 banheiro (s) isolado (s) () banheiro (s) empregada () lavabo (s) () closet (s) (X) garagem(s) coberta(s) + banheiro + sala () outros - especificar
Demais espaços:	() play-ground () piscina () sauna () quadra poliesportiva () sala de ginástica () sala de festas () ecoeficiência – especificar:	() guarita () casa de caseiro – área (m2):..... () estacionamento para visitantes () sala de jogos () espaço gourmet () churrasqueira () paisagismo	
Entrada de serviço: () sim (X) não			
Acabamentos: simples – popular			

Proteção contra incêndio:	(x) não possui () alarme () iluminação de emergência () detector de fumaça/variação de calor
Fachadas:	() pintura () cerâmica () granito/mármore () lâmina de vidro (x) concreto () textura
Tipo de construção:	() concreto (x) alvenaria (x) madeira () metálica () pré-moldada de madeira () painéis () outro(s) – especificar:
Cobertura:	() barro (x) fibrocimento () madeira () pedra () vegetal () outra(s) – especificar:
Fundações:	() sapata isolada () sapata corrida () radier (x) não observado – especifique:
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (x) alvenaria (x) cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....
Iluminação natural:	() ruim (x) regular () boa
Concepção arquitetônica:	(x) ruim () normal () inovador
Padrão de acabamento:	(x) baixo/popular () médio/normal () médio alto () fino
Informações complementares: (tais como: vícios de projeto etc)	
Estado de conservação:	(x) ruim () regular () bom () ótimo
Informações complementares:	
Escala de localização: 7	
Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.	
Informações complementares:	

LOTE 22

Situação: () esquina (x) meio de quadra () encravado - nº de frentes: 1 (uma)	Formato: (x) retangular () trapezoidal () irregular	Dimensões (m): - frente (s): 12,00 - lateral direita: nd - lateral esquerda: nd - fundos: 12,00 -Área total de: 432,00m²	Topografia: () plano () acline > 10% (X) declive < 10% () acidentado	Drenagem: (x) seco () alagável
Necessidade de regularização topográfica: () sim (x) não				
Fechamento do terreno:		() sem fechamento () alvenaria (x) cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....		
Estado:		() limpo (x) matagal e/ou lixo		
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: () sim (x) não				
Ocupação:		() desocupado () ocupado pelo proprietário (X) locado/arrendado () cedido/comodato () invadido		
Custo do condomínio (R\$): fora de condomínio				
Informações complementares:				
Escala de localização: 6				
Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.				
Informações complementares:				

CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA (lote 23)



Área construída (m²): 55,00.....		Nº. de pavimentos: 1.....	
Orientação solar da frente:		☐ poente	☐ nascente ☐ norte ☒ sul
Divisão interna: (qtde.) <u>Não observado</u>	☐ sala (s) ☐ copa (s) ☐ cozinha (s) ☐ dispensa (s) ☐ área de serviço coberta ☐ escritório (s) ☐ home teacher	☐ suite (s) ☐ 1 quarto (s) simples ☐ quarto empregada ☐ varanda /sacada(s) ☐ terraço (s) ☐ jardim (ns) interno (	☐ área de serviço descoberta ☐ 1 banheiro (s) isolado (s) ☐ banheiro (s) empregada ☐ lavabo (s) ☐ closet (s) ☐ garagem(s) coberta(s) + banheiro + sala ☐ outros - especificar
Demais espaços: <u>Não observado</u>	☐ play-ground ☐ piscina ☐ sauna ☐ quadra poliesportiva ☐ sala de ginástica ☐ sala de festas ☐ ecoeficiência – especificar:	☐ guarita ☐ casa de caseiro – área (m2):..... ☐ estacionamento para visitantes ☐ sala de jogos ☐ espaço gourmet ☐ churrasqueira ☐ paisagismo	
Entrada de serviço: ☐ sim ☒ não			
Acabamentos: simples – popular			
Proteção contra incêndio:	☒ não possui ☐ alarme ☐ iluminação de emergência ☐ detector de fumaça/variação de calor		
Fachadas:	☐ pintura ☐ cerâmica ☐ granito/mármore ☐ lâmina de vidro ☒ concreto ☐ textura		
Tipo de construção:	☐ concreto ☒ alvenaria ☒ madeira ☐ metálica ☐ pré-moldada de madeira ☐ painéis ☐ outro(s) – especificar:		
Cobertura:	☐ barro ☒ fibrocimento ☐ madeira ☐ pedra ☐ vegetal ☐ outra(s) – especificar:		
Fundações:	☐ sapata isolada ☐ sapata corrida ☐ radier ☒ não observado – especifique:		
Fechamento do terreno:	☐ sem fechamento ☒ alvenaria ☒ cerca de arame ☐ cerca viva ☐ chapas ☐ alambrado ☐ grades ☐ outro – especificar:.....		
Iluminação natural:	☐ ruim ☒ regular ☐ boa		
Concepção arquitetônica:	☒ ruim ☐ normal ☐ inovador		
Padrão de acabamento:	☒ baixo/popular ☐ médio/normal ☐ médio alto ☐ fino		
Informações complementares: (tais como: vícios de projeto etc)			
Estado de conservação:	☒ ruim ☐ regular ☐ bom ☐ ótimo		
Informações complementares:			
Escala de localização: 7			
Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.			
Informações complementares:			

CARACTERISTICA DA REGIÃO:

Usos predominantes:	☐ misto	☐ industrial	☐ unifamiliar	☒ multifamiliar	☒ comercial
Padrão const. predominante:	☒ baixo/popular	☐ médio/normal	☐ médio alto	☐ fino	
Acesso:	☐ difícil	☒ razoável	☐ bom	☐ ótimo	
Facilidade de estacionamento:	☐ nenhuma	☐ pouca	☐ razoável	☒ grande	
Densidade habitacional:	☐ pouca	☐ normal	☒ alta		
Valorização imobiliária:	☐ ruim	☐ razoável	☒ boa	☐ ótima	

Escala de localização: 7			
Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.			
Melhoramentos públicos aplicáveis a região:			
☐ rede de água potável	☐ pavimentação	☐ rede elétrica	☐ rede de gás
☐ rede de esgoto	☐ terra batida	☐ iluminação pública	☐ coleta de lixo
☐ rede de água pluvial	☒ guias e sarjetas	☐ telefonia	☒ segurança pública
Infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:			
☒ ônibus	☒ comércio	☒ ensino fundamental	☒ igrejas
☐ trem	☐ bancos	☐ ensino superior	☐ parques
☐ metrô	☒ supermercados	☐ correios	☐ arborização
☐ praias	☐ shopping	☐ hospital	☐ lazer e recreação
Informações complementares:			

CONDIÇÕES GERAIS:

O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações, desabamentos, fortes ventos e outros?
☒ não
☐ sim (<i>justifique</i>)
Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local e a liquidez do imóvel avaliando, o mesmo constitui uma boa garantia?
☒ sim
☐ não (<i>justifique</i>)

PESQUISAS E CRITÉRIOS PARA DETERMINAR O VALOR DO IMÓVEL:

Para avaliarmos o terreno foi utilizado o método comparativo de dados de mercado onde procedi pesquisas nas principais imobiliárias da região, administradoras de imóveis, corretores autônomos, Prefeitura Municipal, imóveis transacionados na região, arquivos do Avaliador Judicial (comparativo de evolução do mercado imobiliário), levando em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: localização acesso, topografia, infraestrutura urbana e valorização imobiliária da região, assim definindo o valor do imóvel considerando suas características e atributos que exercem influência na formação do preço.

AVALIAÇÃO:

I)	Lote 23	R\$ 125.000,00
II)	Benfeitorias (lote 23)	R\$ 21,754,80
III)	Lote 22	R\$ 75.000,00
IV)	Benfeitorias (lote 22)	R\$ 24.519,00



Assim sendo, **AVALIO** as benfeitorias em **R\$ 246.273,80** (duzentos e quarenta e seis mil, duzentos e setenta e três reais e oitenta centavos).

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Assim dou por encerrado o presente laudo.

DADO e PASSADO, nesta Cidade e Comarca de Almirante Tamandaré,
aos três dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois. (03.02.2022).

Samuel Takasaki Martins
Avaliador Judicial