



LAUDO DE VALOR ATUAL DE MERCADO

(Lote de Terras com edificação / Casa)

Solicitante:

Francisco Erdos.

CPF. 519.556.799-91

LOTE DE TERRAS nº.08/A – Quadra 19

Área de 182,67 metros quadrados

Rua Tiribinha, nº 37 – Jardim Mônaco – Arapongas/Pr.

- Este Parecer de Avaliação atende a todos os requisitos da Lei 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis

Junho/2025

1

Cel.: (43) 9 9958-0737

e-mail: denisrezende.imoveis@gmail.com / instagram: @denisrezende_imoveis



LAUDO DE VALOR ATUAL DE MERCADO

(Lote de Terras c/ edificação / Casa)

Solicitante:

Francisco Erdos.

CPF. 519.556.799-91

O objetivo deste Laudo é de: **AVALIAÇÃO DE VALOR ATUAL DE MERCADO.**

Descrição do Imóvel:

- **LOTE DE TERRAS** sob nº.08/A da quadra nº 19 (dezenove) situado no Jardim Mônaco nesta cidade e Comarca de Arapongas com Área de 182,67m² com as seguintes divisas e confrontações: “Pela frente confronta com a rua Tiribinha, com a distância de 12,10 metros; a direita confronta com parte do lote nº 09, com a distância de 15 metros, a esquerda confronta com o lote nº 08, com a distância de 15 metros e finalmente aos fundos confronta com parte do lote nº 07, com a distância de 12,10 metros.
- **MATRÍCULA** nº 28.206 do Livro 2 – Registro Geral do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Arapongas/Pr.



- **De acordo com a Matrícula nº28.206 de 01/06/2025 o referido imóvel encontra-se Escriturado e Registrado em nome de FRANCISCO ERDOS ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ. nº 72.106.461/0001-54, com sede e foro na Rua Tiribinha, nº 51 – Jardim Mônaco, na cidade e Comarca de Arapongas/Pr.**
- **Informações extraídas através de “visualização de matrícula” disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br) e visualizada em: 01/06/2025 às 20:42:38. (docto. anexo).**
- **Localização: Rua Tiribinha, nº 37 – Jardim Mônaco, nesta cidade de Arapongas/Pr.**
- **Edificações: De acordo com Certidão Municipal “positiva com efeito de negativa” nº 21274/2025 emitida em 01 de junho de 2025, a área total edificada sobre o referido Lote de Terras, é de 120,00 metros quadrados. (docto. anexo).**
- **Ressalta-se que, a edificação não consta averbada na Matrícula do imóvel.**
- **Obs.: Importante: Observa-se que, na sequencia R-3 da referida Matrícula, consta registro de penhora sobre o referido imóvel à favor da Sicredi Agroempresarial.**

- Área total foi verificada “in loco” em data de 02/junho/2025, com a visita técnica ao imóvel sendo acompanhada pelo Sr. Francisco Erdos.

Detalhes do imóvel (CASA):

- **Edificação de “CASA” em alvenaria de tijolos.**
- **Área externa (frente):** Fachada / frente com muro todo fechado, medindo aproximadamente 3 metros de altura, contando com acesso através de portão de ferro com abertura “de correr” (com instalação elétrica para colocação de motor). Muro rebocado e com pintura em grafiato em bom estado, bem como, sobre o muro há “rufo” e cerca elétrica de ótima qualidade (cerca de cabo de aço). Parede frente / fachada da casa “rebocada” com pintura em grafiato em bom estado. Cobertura / telhado em telhas de cimento. Recuo “legal” de 4 metros do muro até a edificação (casa) com pavimento em piso de concreto (paver) em muito bom estado.



- **Configuração:** Casa contém acesso através de portão de ferro que dá acesso a garagem, sendo esta, para dois veículos de porte médio, através da garagem tem-se acesso direto à amplo ambiente integrado de sala e cozinha, conta ainda com, 01 suíte com banheiro novo, porém, faltando colocação de vaso sanitário e pia. 01 quarto com duas janelas (perfeitamente possível, dividir com parede ao meio tornando-se 02 quartos de tamanho razoável). Nos “fundos” da garagem há rede elétrica e hidráulico para ser usado como área de lavanderia.
- **Área externa (fundos):** Edificação da casa foi efetuada de “divisa à divisa” lateral, nos fundos da garagem, através de porta de correr de ferro e vidro tem-se acesso ao quintal, ou seja, recuso de aproximadamente 1,5 metros para iluminação e ventilação das janelas, bem como, usado para estendal. Paredes rebocadas e com pintura em grafiato em bom estado, com pavimento em piso de concreto (paver) em muito bom estado.
- **Detalhes da edificação:** Imóvel aparentemente seguro com muros altos, janelas com grades (marca Sasazaki), em perfeito estado de uso e funcionamento, com pintura relativamente desgastada, porém, sem marcas de “podres ou ferrugens”, pisos internos da garagem e da casa em cerâmica em bom estado, sem quebrados ou desnível, sendo os ambientes “separados” por soleiras em granito. Toda edificação tem teto em laje. Paredes rebocadas com pintura em látex cor branca em bom estado, porém, com diversos furos aparentemente de parafusos com buchas, havendo necessidade de reparos e nova pintura, parte elétrica, aparentemente necessita apenas de reposição / colocação de alguns “espelhos cegos” para fechamento de caixas de passagem. Porta em madeira do banheiro em bom estado de uso e conservação. Banheiro social revestido em cerâmica do piso ao teto, em bom estado de uso e conservação, tanto na parte cerâmica quanto do vaso sanitário, pia e box. Há, em todos os cômodos (com exceção dos banheiros), locais de “espera” prontos para colocação de ar condicionado modelo “split”. Quartos apenas com batentes, sem portas.
- **Obs.:** Segundo informações o imóvel estava sendo usado comercialmente, por isso, os detalhes de furos nas paredes, provavelmente pela colocação de prateleiras.
- Trata-se de edificação de padrão simples, porém, com boa qualidade de construção. Aparentemente não apresenta e não observa-se danos ou trincas estruturais.
- Edificação com aproximadamente 13 anos de construção de acordo com informações do proprietário.



- Abaixo observa-se imagens / fotos efetuadas no local com breve descritivo.

Vista da fachada (rua)



Vista da fachada – rua sentido direita e esquerda





Vista da fachada (casa)



Visão do recuo c/ portão de acesso a casa e portão de acesso ao imóvel





Visão do recuo / portão de acesso sentido muro da divisa



Janela (Sasazaki)





Garagem / portão sentido fundos



Garagem - fundos sentido portão





Cozinha e Sala



Quarto



Banheiro Social





Quarto (suíte)



Recuo (fundos) – Quintal





Telhado (telhas em concreto)



Detalhes da região:

- Região predominantemente residencial, com padrão construtivo de médio padrão.
- Região servida por padarias, lojas de conveniência, mercados e hiper mercados, posto de saúde, hospital, postos de combustível, sorveterias....etc.
- Fácil acesso a “saída da cidade” através da rodovia PR444 (sentido Maringá) e acesso à rodovia que vai PR218 (sentido Sabáudia).
- Distância de apenas 800 metros da Av. Gaturamo (avenida de acesso ao Centro da cidade).

Considerando a localização, características e topografia do imóvel, avaliamos o referido Lote de Terras + Edificação / CASA no estado em que se encontra em:

Lote de Terras c/ 182,67 m² x R\$ 547,43 o m² = R\$ 100.000,00

Valor do m2 da construção utilizado para cálculo. CUB/Paraná de Maio/2025 – Valor R\$ 2.469,68

Edificação / Casa c/ 120 m² x R\$ 2.469,68 = R\$ 296.361,60

Total: R\$ 396.361,60



Consideração Final: Considerando a “idade” do referido imóvel avaliando, a necessidade de algumas melhorias / benfeitorias, e o atual cenário mercadológico de imóveis no momento, concluímos que, deve-se obrigatoriamente considerar uma redução de 15,5% sobre o valor da avaliação da construção, desta forma, concluímos:

Lote de Terras c/ 182,67 m² x R\$ 547,43 o m² = R\$ 100.000,00

Valor do m2 da construção utilizado para cálculo. CUB/Paraná de Maio/2025 – Valor R\$ 2.469,68

Edificação / Casa c/ 120 m² x R\$ 2.469,68 = R\$ 296.361,60

R\$ 296.361,60 – 15,5% R\$ 45.936,00 = R\$ 250.425,60

R\$ 250.425,60 (construção) + R\$ 100.000,00 (terreno) =

R\$ 350.425,60

(trezentos e cinquenta mil, quatrocentos e vinte e cinco reais)

Ressaltando-se que o valor da presente avaliação refere-se ao mês de Junho/2025.

Valor Atual de Mercado.

Sem mais para o momento, firmamos o presente Laudo de

Arapongas/Pr., 04 de junho de 2025.

Denis Rezende
Consultor Imobiliário – Creci/PR. 16886-F
Perito Avaliador Imobiliário – Cnai 01846