

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: 19ª VARA CÍVEL DE CURITIBA/PR

AUTOS: 0004965-95.2003.8.16.0001

CLASSE PROCESSUAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

ASSUNTO PRINCIPAL: ESPÉCIE DE CONTRATOS

EXEQUENTE: CONDOM. RESIDENCIAL PREMIER VILLAGE

EXECUTADA: PETROPAR LTDA

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA PROF. THOMAZ WARTELSTEINER, 100- AP. 521 – Bloco 05

CONDOMÍNIO: Cond. Residencial Premier Village

BAIRRO: PORTÃO

CIDADE/UF: CURITIBA/PR

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: nº 67.329 da 6ª CRI de Curitiba/PR

QUOTA DE TERRENO: 71,5594 m²

ÁREA CONSTRUÍDA EXCLUSIVA: 74,6000 m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMUM: 8,5504 m²

ÁREA DE ESTACINAMENTO: 11,6701 m² (vaga 46)

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 94,8205 m²

VALOR POR m² DE ÁREA EXCLUSIVA: R\$ 4.126,36/m²

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: Área exclusiva (m²) x Valor/m² de área exclusiva =
= 74,60 m² x R\$ 4.126,36 = **R\$ 307.826,00**

Importa a presente avaliação em **R\$ 307.826,00** (trezentos e sete mil, oitocentos e vinte e seis reais)

Curitiba, 17 de dezembro de 2020



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



MEMÓRIA DE CÁLCULO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Apartamento residencial, com área construída de 74,60 m², situado no Condomínio Residencial Premier Village, no bairro Portão, em Curitiba/PR.

1. INTRODUÇÃO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado de venda do imóvel acima descrito.

OBSERVAÇÕES:

- O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de comprometimentos ou ônus;
- Não foi efetuada a vistoria interna da edificação.

2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

2.1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO: Comparativo direto de dados do mercado imobiliário.

2.2. PESQUISA: A pesquisa imobiliária consiste em obter amostras de apartamentos semelhantes ao avaliando, ofertados para venda.

3. HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES ATRAVÉS DA APLICAÇÃO DE FATORES CORRETIVOS:

3.1. **Fator de Oferta:** O valor pelo qual um imóvel é ofertado ao mercado para venda normalmente está acima do valor real de mercado do mesmo, para dar margem a eventuais descontos na negociação do mesmo, é a chamada elasticidade de mercado. A taxa de desconto utilizada no presente laudo é de 10%, sendo assim utilizamos o índice 0,90 para ajustar os valores à realidade do mercado;

4. VALOR DO IMÓVEL:

4.1. **VALOR POR METRO QUADRADO DE ÁREA EXCLUSIVA:** Após proceder à devida homogeneização de valores, que consiste na aplicação do fator de oferta, acima especificado e verificação de que as amostras estão contidas no intervalo de confiança correspondente a 10% (dez por cento) acima e abaixo da média homogeneizada, obtivemos o valor de R\$ 4.126,36 para o metro quadrado de área exclusiva do apartamento (vide tabela abaixo):

Nº	IMOBILIÁRIA	End. Imóvel	F. Oferta	ÁREA ÚTIL (m ²)	VALORES (R\$)			
					Total	R\$/m ²	R\$/m ² homog.	
1	BM CURITIBA IMÓVEIS	ED. PREMIER VILLAGE	0,90	74,00	330.000,00	4.459,46	4.013,51	
2	RIBEIRO PERES IMÓVEIS	R. FREI GASPAR MADRE DE DEUS, 39	0,90	74,00	339.000,00	4.581,08	4.122,97	
3	CORTEZE IMÓVEIS	R. PROF. ORLANDO A. CHAVES, 483	0,90	65,00	290.000,00	4.461,54	4.015,38	
4	IMOBILIÁRIA PRIMEIRA	R. JOÃO BETTEGA	0,90	61,00	270.000,00	4.426,23	3.983,61	
5	OTIMÓVEIS	R. ALVARO ANDRADE, 212	0,90	77,00	358.579,00	4.656,87	4.191,18	
6	REBROKERS	R. JOÃO BETTEGA, 644	0,90	67,00	329.900,00	4.923,88	4.431,49	
							24.758,15	
				+ 10% = R\$ 4.538,99				
média homog.=24.758,15/6= R\$ 4.126,36								
				- 10% = R\$ 3.713,72				

4.2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Área exclusiva (m²) x Valor/m² de área exclusiva = 74,60 m² x R\$ 4.126,36 = R\$ R\$ 307.826,00

Curitiba, 17 de dezembro de 2020


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