

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**Requerente:** Diógenes França Ferraz

**Objetivo da avaliação:** pesquisa e determinação do valor de mercado.

**Identificação do bem avaliado:** lote de terreno com 726,00 m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Sete de Setembro nº 3.250, Setor Estrutural em Curitiba, PR contendo construção já depreciada, com 710,00 m<sup>2</sup>, matriculado sob nº 66.672 na 5ª CRI de Curitiba.

**Metodologia da avaliação:** NBR 14653-1.

**Especificação da avaliação:** método comparativo direto de dados de mercado (item 8.2.1 da Norma Brasileira), onde se identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constantes das amostras previamente selecionadas, analisadas e quantificadas.

**Cálculo do Valor de Mercado:**

**PRIMEIRA CONSIDERAÇÃO:** trabalhamos inicialmente com a área média de terrenos da pesquisa de 657,68 m<sup>2</sup> e com o valor médio das amostras de R\$ 4.150,00/m<sup>2</sup>. Nesta hipótese temos especificamente para o terreno avaliado: **726,00 m<sup>2</sup> X R\$ 5.500,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 3.993.000,00 (três milhões novecentos e noventa e três mil reais).**

**SEGUNDA CONSIDERAÇÃO:** observando-se o padrão construtivo da edificação e de acordo com os índices oficiais de cálculo dos custos unitários de construção (CUB/PR), divulgado pelo SINDUSCON-PR, publicado em outubro/2018, temos: **710,00 m<sup>2</sup> X R\$ 1.506,96/m<sup>2</sup> X 90% (já depreciado) = R\$ 962.947,44 (novecentos e sessenta e dois mil novecentos e quarenta e sete reais e quarenta e quatro centavos).**



Desta maneira, é plenamente razoável afirmar que são, também, valores aceitáveis PARA A COMERCIALIZAÇÃO, os determinados a seguir:

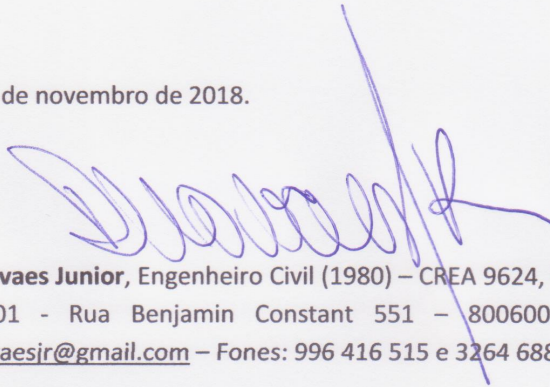
Construção: R\$ 962.947,44

Terreno: R\$ 3.993.000,00

Total de R\$ 4.955.947,44 (quatro milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e quarenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), como o valor aceitável para esta avaliação, equivalente ao valor de uma venda, nos termos da Norma da ABNT.

Para que surtam seus efeitos firmamos o presente.

Curitiba, 13 de novembro de 2018.



**Roberto Novaes Junior**, Engenheiro Civil (1980) – CREA 9624, Perito Avaliador (1997) – CRECI 11601 - Rua Benjamin Constant 551 – 80060020 / Curitiba - PR – [roberto.novaesjr@gmail.com](mailto:roberto.novaesjr@gmail.com) – Fones: 996 416 515 e 3264 6880.

