



COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA,
FORO REGIONAL DE COLOMBO.

OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Rua Francisco Camargo, 191 | CEP 83.414-010 | Fone 3656-2015

Sergio Niomar Strapasson
Oficial Distribuidor

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao respeitável despacho exarado por Vossa Excelência nos Autos nº 0004645-89.2019.8.16.0193 de Execução de Título Extrajudicial, em que Condomínio Residencial central Park move contra Joelma de Jesus da Silva Barbana; 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 influência na formação de preços.

No mesmo laudo, para avaliar o preço médio das benfeitorias constantes no imóvel em questão, utilizaremos a Tabela Ross-Heidecke como coeficiente de depreciação e padrões de vida úteis estabelecidos pelo Bureau of Internal Revenue.

GENERALIDADES:

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



DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E BENFEITORIAS:

Descrição: Matrícula 48.519 do Cartório de Registro de Imóveis de Colombo / PR;

Residência nº 37 do residencial Central Park, situado na Rua Nigéria, deste município e comarca de Colombo, com área total construída de 51m², somada a área de uso exclusivo de 256,28m² mais a área não construída de uso comum de 89,35m², perfazendo a área total de 396,63m².

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| Necessidade de regularização topográfica: | <input type="checkbox"/> sim | <input checked="" type="checkbox"/> não | | |
| Fechamento do terreno: | <input type="checkbox"/> sem fechamento | <input checked="" type="checkbox"/> alvenaria | <input type="checkbox"/> cerca de arame | <input type="checkbox"/> cerca viva |
| | <input type="checkbox"/> chapas | <input type="checkbox"/> alambrado | <input checked="" type="checkbox"/> grades | <input type="checkbox"/> outro – especificar:..... |
| Estado: | <input type="checkbox"/> limpo | <input checked="" type="checkbox"/> matagal e/ou lixo | | |
| Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: | <input type="checkbox"/> sim | <input checked="" type="checkbox"/> não | | |

Características da Região

| | | | | | |
|---|---|--|--|--|------------------------------------|
| Zoneamento: ZUD-3 - Zona de uso Diversificado | | | | | |
| Usos predominantes: | <input checked="" type="checkbox"/> misto | <input type="checkbox"/> industrial | <input type="checkbox"/> unifamiliar | <input type="checkbox"/> multifamiliar | <input type="checkbox"/> comercial |
| Padrão const. predominante: | <input checked="" type="checkbox"/> baixo/popular | <input type="checkbox"/> médio/normal | <input type="checkbox"/> médio alto | <input type="checkbox"/> fino | |
| Acesso: | <input type="checkbox"/> difícil | <input type="checkbox"/> razoável | <input checked="" type="checkbox"/> bom | <input type="checkbox"/> ótimo | |
| Facilidade de estacionamento: | <input type="checkbox"/> nenhuma | <input type="checkbox"/> pouca | <input checked="" type="checkbox"/> razoável | <input type="checkbox"/> grande | |
| Densidade habitacional: | <input type="checkbox"/> pouca | <input type="checkbox"/> normal | <input checked="" type="checkbox"/> alta | | |
| Valorização imobiliária: | <input type="checkbox"/> ruim | <input checked="" type="checkbox"/> razoável | <input type="checkbox"/> boa | <input type="checkbox"/> ótima | |
| Escala de localização: "8" | | | | | |
| 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 da região: | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável | <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica | <input type="checkbox"/> rede de gás | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto | <input type="checkbox"/> terra batida | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo | | |
| <input type="checkbox"/> rede de água pluvial | <input type="checkbox"/> guias e sarjetas | <input checked="" type="checkbox"/> telefonia | <input type="checkbox"/> segurança pública | | |
| Infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião: | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> comércio | <input type="checkbox"/> ensino fundamental | <input type="checkbox"/> igrejas | | |
| <input type="checkbox"/> trem | <input type="checkbox"/> bancos | <input type="checkbox"/> ensino superior | <input type="checkbox"/> parques | | |
| <input type="checkbox"/> metrô | <input checked="" type="checkbox"/> supermercados | <input type="checkbox"/> correios | <input type="checkbox"/> arborização | | |
| <input type="checkbox"/> praias | <input type="checkbox"/> shopping | <input type="checkbox"/> hospital | <input type="checkbox"/> lazer e recreação | | |

Condições Gerais

| |
|--|
| O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações, desabamentos, fortes ventos e outros? |
| <input checked="" type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> 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? |
| <input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> 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 procedemos 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.

Assim para calcularmos o valor do metro quadrado, utilizaremos a Tabela Ross-Heidecke (método de depreciação), valor do metro quadrado do CUB-PR (Custos Unitários Básicos de Construção, NBR 12.721:2006) e método comparativo de dados.

AVALIAÇÃO:

| | |
|-----------|----------------|
| I) Imóvel | R\$ 220.000,00 |
|-----------|----------------|

Assim sendo, **AVALIO** o bem em **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**.



FOTOS







Assim dou por encerrado o presente laudo.

DADO e PASSADO, nesta Cidade e Comarca de Colombo, aos quatorze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e dois. (14.03.2022).

Elisangela Maschio
Oficial Avaliadora Juramentada

