Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6S5 25XQU F5LJ8 CY97A

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

1ª Vara Cível de Apucarana, Estado do Paraná, frente ao Processo Judicial de Execução de Título Extrajudicial de Contratos Bancários sob n° 0000277-39.1995.8.16.0044, que tem como parte exequente a Agência de Fomento do Paraná S.A, inscrita no CNPJ n° 03.584.906/0001-99 e parte executado o Sr. Gilberto Figueiredo Silva, inscrito no CPF n° 188.233.359-49 e Gilberto Figueiredo Silva F. Individual, inscrita no CNPJ n° 76.943.570/0001-87.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliação para fins de apuração do valor real de mercado do imóvel do executado, a fim de produzir material técnico e normatizado para o juízo e as partes no processo.

3. FATORES LIMITANTES

Foi impossível o acesso aos bens por ausência de morador no momento da vistoria, ou ainda, quando encontrado o morador no imóvel, uma vez solicitada autorização para adentrar o lote para aferir as benfeitorias, o atual morador ou posseiro, não quis autorizar a minha entrada.

Para resolver a dificuldade acesso às benfeitorias, será extraída medidas aproximadas pelas imagens de satélite do Google Earth, escolha de imóveis com características semelhantes na coleta de dados de mercado local, e adoção de paradigma daquele bairro para correta qualificação das benfeitorias.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Lote de terras sob n° 11-J (onze-j), da Quadra n° 7, com área de 204,40m² (duzentos e quatro metros e quarenta centímetros quadrados), da planta do RECANTO NOVO MUNDO, Município de Apucarana, com os seguintes limites e confrontações: "AO NORTE: Limita-se com o Lote n° 10, com 10,00 metros; A LESTE: Com a Rua Costa Rica, com 20,44 metros; AO SUL: Limita-se com o Lote n° 11-I, com 10,00 metros; A OESTE: Limita-se com o Lote n° 11-H, com 20,44 metros. Imóvel oriundo da subdivisão do Lote n° 11, com registro anterior sob n° 26.562, Livro n° 2, do 1° Ofício de Apucarana.

Benfeitoria: Consta uma unidade residencial em alvenaria, com aproximadamente 70,00m², com péssimo estado de conservação, cobertura de fibrocimento, sem laje.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6S5 25XQU F5LJ8 CY97A



Imagem 1 – Foto externa fachada da benfeitoria



Imagem 2 – Foto externa lateral da benfeitoria

5. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

Para esta avalição será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, tendo em vista que o objetivo do laudo é aferir o valor do imóvel líquido no mercado local, sem este método, o mais aconselhado para esse fim, bem como, dado as limitações de aferição das benfeitorias, seria impossível alcançar a eficiência que a NBR pede noutros métodos como o evolutivo ou involutivo, tendo em vista que é necessária as medidas exatas e acesso ao interior dos imóveis.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme Tabela III da NBR 14.653-1 da ABNT, este laudo de avaliação tem Grau I de fundamentação.

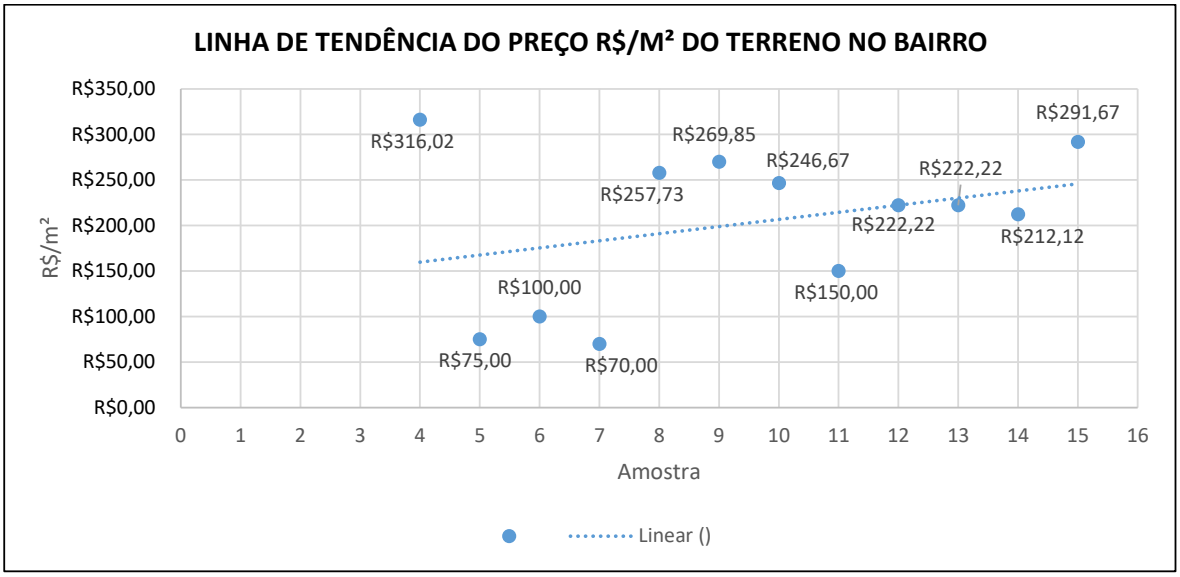
6.1 LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Am.	Endereço	Terreno	Benfeitoria	Valor	Fonte
1	Rua Costa Rica, 425, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	200,00m²	90,00m²	R$ 110.000,00	Imobiliária Joharc – CRECI J-2226. Código de Imóvel: 14570.2103
2	Rua Estados Unidos, 20, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	300,00m²	60,00m²	R$ 120.000,00	Imobiliária Florença – CRECI J-5866. Código de Imóvel: 167
3	Rua Estados Unidos, 76, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	235,15m²	60,20m²	R$ 155.000,00	Imobiliária SRamos – CRECI J-22.944. Código de Imóvel: CX8444414520018PR
4	Rua Fernando Pereira, Jardim Casa Grande, Apucarana, PR	231,00m²	--	R$ 73.000,00	Campoy Corretor de Imóveis – CRECI F-22767. Código de Imóvel: 406304
5	Rua Costa Rica, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	3.000,00m²	--	R$ 225.000,00	Gomes Corretor de Imóveis – CRECI F-34.319

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6S5 25XQU F5LJ8 CY97A

6	Rua México, Recando Novo Mundo, Apucarana, PR	3.000,00m²	--	R$ 225.000,00	Imobiliária Bela Vista – CRECI J-7754. Código de imóvel: TE00517
7	Rua Costa Rica, Recando Novo Mundo, Apucarana, PR	3.000,00m²	--	R$ 210.000,00	Imobiliária Bela Vista – CRECI J-7754. Código de imóvel: CH00142
8	Rua Mato Grosso, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	582,00m²	--	R$ 150.000,00	Imobiliária Bela Vista – CRECI J-7754. Código de imóvel: TE00508
9	Rua Mato Grosso, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	555,86m²	--	R$ 150.000,00	Imobiliária Bela Vista – CRECI J-7754. Código de imóvel: TE00506
10	Rua Mato Grosso, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	608,09m²	--	R$ 150.000,00	Imobiliária Bela Vista – CRECI J-7754. Código de imóvel: TE00507
11	Rua Equador, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	1.000,00m²	--	R$ 150.000,00	Imobiliária Bela Vista – CRECI J-7754. Código de imóvel: TE00516
12	Avenida Itararé, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	360,00m²	--	R$ 80.000,00	Imobiliária Bela Vista – CRECI J-7754. Código de imóvel: TE00513
13	Avenida Itararé, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	360,00m²	--	R$ 80.000,00	Imobiliária Bela Vista – CRECI J-7754. Código de imóvel: TE00511
14	Avenida Itararé, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	330,00m²	--	R$ 70.000,00	Imobiliária Bela Vista – CRECI J-7754. Código de imóvel: TE00509
15	Avenida Itararé, Recanto Novo Mundo, Apucarana, PR	240,00m²	--	R$ 70.000,00	Imobiliária Bela Vista – CRECI J-7754. Código de imóvel: TE00515

Para melhor entender o preço por metro quadrado de terreno (R$/m²) nas proximidades do imóvel avaliando, será apresentado a seguir um gráfico onde será plotada o preço de cada amostra e a linha de tendência do mesmo, para podermos inferir mais corretamente o preço que poderemos tomar como base para imóvel em questão.



Observando os dados plotados no gráfico acima, é possível inferir que o valor do R$/m² do terreno tende ao valor de **R$222,22/m².**

Para mensurar o valor das construções, usaremos as amostras 1, 2 e 3 descontado o valor do terreno já encontrado.

Amostra 1 = R$ 110.000,00

Terreno: R$ 222,22/m² x 200,00m² = R$ 44.444,00

Benfeitoria: R$ 110.000,00 – R$ 44.444,00 = R$ 65.556,00

R$/m² da benfeitoria: R$ 65.556,00 / 90,00m² = **R$ 728,40/m²**

Amostra 2 = R$ 120.000,00

Terreno: R$ 222,22/m² x 300,00m² = R$ 66.666,00

Benfeitoria: R$ 120.000,00 – R$ 66.666,00 = R$ 53.334,00

R$/m² da benfeitoria: R$ 53.334,00 / 60,00m² = **R$ 888,90/m²**

Amostra 3 = R$ 155.000,00

Terreno: R$ 222,22/m² x 235,15m² = R$ 52.255,03

Benfeitoria: R$ 155.000,00 – R$ 52.255,03 = R$ 102.744,97

R$/m² da benfeitoria: R$ 102.744,97 / 60,20m² = **R$ 1.706,73/m²** (rejeitado)

O resultado da amostra 3 não segue o padrão de comercialização do bairro, apontando uma supervalorização, desta maneira a amostra 3 será desconsiderada para formação do preço médio das benfeitorias da presente avaliação.

Desta forma, tomando o preço R$/m² da amostra 1 e 2, e obtendo a média entre elas, concluímos que as benfeitorias naquele bairro, pelo método comparativo direto de dados de mercado pode ser fixada em: (728,40 + 888,90) ÷ 2 = R$ 808,65

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6S5 25XQU F5LJ8 CY97A

Será aplicado um fator de depreciação de 0,5 para essa benfeitoria, devida ao péssimo estado de conservação da mesma, chegando ao valor final **R$/m² de benfeitoria igual a R$ 404,33.**

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Após fundamentação e apresentação dos dados de mercado é possível inferir que o valor do imóvel avaliando é de:

Terreno: R$ 222,22/m² x 204,40m² = R$ 45.421,77

Benfeitoria: R$ 404,33/m² x 70,00m² = R$ 28.303,10

Valor total do imóvel: R$ 73.724,87

8. QUALIFICAÇÃO, ASSINATURA DO PROFISSIONAL

Apucarana, 24 de novembro de 2023.

(Assinatura Digital)

THIAGO SANTOS HORT

Engenheiro civil

CREA PR 193.656/D

CPF n° 078.065.629-66

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6S5 25XQU F5LJ8 CY97A