

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Autos	5029366-45.2013.4.04.7000
Requerente	União – Fazenda Nacional
Requerido	Allan Pereira Schade

Em cumprimento a Ordem Judicial REAVALIEI o seguinte:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	46.023	Registro de Imóveis de	Curitiba	4ª	Circunscrição
Endereço	Rua Milton Condessa, 06, Cajuru, Curitiba/PR				
Proprietário(a)	Allan Pereira Schade	CPF	047.405.409-83		

“Lote de terreno sob o nº 23 (vinte e três), da quadra nº 08 (oito), do NÚCLEO HABITACIONAL OFICINAS, nesta Capital, medindo 05,00 metros de frente para a rua nº 05, por 20,00 metros de extensão de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com a rua nº 39, pelo o lado esquerdo confronta com o lote nº 24, e na linha de fundos, onde mede 05,00 metros, confronta com o lote nº 22; contendo uma casa do Tipo CT-3-44, que recebeu o nº 06, da citada rua nº 05. Indicação fiscal nº 48-199-025.000, do Cadastro Municipal.”

O referido lote de terreno possui área de 100 m². Faz frente para a atual Rua Milton Condessa, sob o nº 06, e esquina com a Rua Raul de Oliveira, sob o nº 135, conforme Guia Amarela em anexo.

2. BENFEITORIAS

Contém um sobrado de 128,50 m², conforme Guia Amarela em anexo. Benfeitoria esta dividida internamente em uma sala, uma cozinha, uma área de serviço, um lavabo, dois quartos, um banheiro, uma área de garagem e duas sacadas.

3. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

A Rua Milton Condessa possui uma ligeira inclinação. A Rua Raul Oliveira é plana. Ambas são asfaltadas. Situa-se em área com total acesso à infraestrutura urbana, como água, esgoto, energia elétrica, internet, etc. Possui fácil acesso a transporte público, e fica próximo de área comercial, e também de uma Unidade de Saúde.

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Imóvel em regular estado de conservação, sendo necessário apenas reparos simples, como pintura, reparos no acabamento da parede e reparos pontuais no piso.

5. AVALIAÇÃO


Considerando as pesquisas junto a imobiliárias e internet, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, e, ainda, o estado de conservação, **avalio o imóvel como descrito em R\$ 485.000,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)**

6. CONSIDERAÇÕES / INFORMAÇÕES.

Vistoria no imóvel realizada em 18/10/2024, às 15h10. Nele reside de aluguel o Sr. Claudemir Lopes Pereira e sua família.

Na presente avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercados. Foram colhidas 10 amostras de preços de sobrados semelhantes na região do imóvel penhorado, apresentando um coeficiente de variação de 9,5%, revelando a homogeneidade das amostras. A média do valor por metro quadrado obtida após este tratamento estatístico foi de R\$ 3.979,76. Este valor foi multiplicado pela área do sobrado. Considerando que, pela prática de mercado, os valores de imóveis efetivamente negociados são menores do que aqueles ofertados, foi adicionado um desconto de 5% ao valor alcançado em pesquisa. Após arredondamento, permitido pela ABNT, chegou-se ao valor acima mencionado.

Curitiba, 21 de outubro de 2024


Leonardo de Paula Moscardini
Oficial de Justiça Avaliador Federal