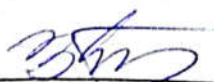


LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**SOLICITANTE: 20ª VARA CÍVEL DE CURITIBA/PR****AUTOS: 0009567-10.2018.8.16.0194****CLASSE PROCESSUAL: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL****ASSUNTO PRINCIPAL: ALIENAÇÃO JUDICIAL****AUTOR: JOSÉ FERNANDO PEROTTI****RÉ: SILVANA REGINA VOI****FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL****ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA ODETE LAURA FOGGIATO, 513 – RESIDÊNCIA "01"****CONDOMÍNIO: CONJUNTO RESIDENCIAL "RAMOS"****BAIRRO: ATUBA****CIDADE/UF: CURITIBA/PR****MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: nº 50.076 da 2ª CRI de Curitiba****ÁREA DE IMPLANTAÇÃO.....: 78,00 m²****ÁREA DE TERRENO DE USO EXCLUSIVO: 102,00 m²****FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO (Implant. + Exclusivo): 0,50 (Quota de Terreno: 180,00 m²)****ÁREA CONSTRUÍDA EXCLUSIVA: 182,210 m²****ÁREA CONSTRUÍDA COMUM....: 1,810 m²****ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL.....: 184,020 m²****VALOR POR m² DE ÁREA EXCLUSIVA: R\$ R\$ 3.192,43/m²****VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 581.693,00****Importa a presente avaliação em R\$ 581.693,00 (quinhentos e oitenta e um mil, seiscentos e noventa e três reais)**

Curitiba, 17 de maio de 2021

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

MEMÓRIA DE CÁLCULO**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:****1. INTRODUÇÃO:**

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado de venda do imóvel correspondente à Residência "01", tipo SOBRADO, do Conjunto Residencial "Ramos", com endereço à RUA ODETE LAURA FOGGIATO, nº 513 no Bairro Atuba, em CURITIBA/PR, contendo 3 (três) pavimentos:

- **Térreo:** área exclusiva de 77,345 m²; área comum: 0,655 m² e área total: 78,000 m²;
- **Superior:** área exclusiva de 86,310 m²; área comum: 0,710 m² e área total: 87,020 m²;
- **Sótão:** área exclusiva de 18,555 m²; área comum: 0,445 m² e área total: 19,000 m²;
- **Construção total:** área exclusiva de 182,210 m²; área comum: 01,810 m² e área total: 184,020 m²

Matrícula nº 50.076 da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba/PR

OBSERVAÇÕES:

- a) Não foi realizada a vistoria interna do imóvel;
- b) O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de comprometimentos ou ônus.

2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**2.1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:** Comparativo de Dados do Mercado.

2.2. PESQUISA: A pesquisa imobiliária consiste em obter amostras de sobrados semelhantes ao avaliando, ofertados para venda no mercado.

3. HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES ATRAVÉS DA APLICAÇÃO DE FATOR CORRETIVO:

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 normalmente utilizada é de 10%, razão pela qual utilizamos o índice 0,90 para ajustar o valor à realidade do mercado.

4. VALOR DO SOBRADO:

4.1. VALOR POR METRO QUADRADO DE ÁREA EXCLUSIVA DO SOBRADO: Após proceder à devida homogeneização de valores, que consiste na aplicação do fator 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\$** para o metro quadrado de área exclusiva do Sobrado (vide tabela abaixo):

Nº	IMOBILIÁRIA	End. Do imóvel (rua)	F. oferta	área.m ²	Preço-R\$	R\$/m ²	RS/m ² hom.
01	MORAIS	Fred. Leitner, 258	0,9	178,60	590.000	3.303,47	2.973,12
02	UNIKO	Bern. Bubniak, 560	0,9	168,00	599.000	3.565,48	3.208,93
03	VIEW	Eng. Jayme Matzenbacher	0,9	156,00	579.000	3.711,54	3.340,38
04	MAP ASS.	Ivo Zagonel, 114	0,9	150,00	550.000	3.666,67	3.300,00
05	JUVEVÉ	Ángelo Greca, 305	0,9	149,00	520.000	3.489,93	3.140,94
06	GRANVALORE	Arnoldo Gaensly, 90	0,9	180,00	630.000	3.500,00	3.150,00
07	RAZÃO	Arcésio C. Lima	0,9	161,00	595.000	3.695,65	3.326,09
08	MATRIX	João F. Mercer	0,9	180,00	620.000	3.444,44	3.100,00

TOTAL: 25.539,46

Média homogeneizada = 25.539,46/08 = **R\$ 3.192,43**

4.2. CÁLCULO DO VALOR DO SOBRADO:

Área exclusiva x Valor/m² de área exclusiva do sobrado = 182,210 x 3.192,43 = **R\$ 581.692,67**

Curitiba, 17 de maio de 2021


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