



COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA,
FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ.

CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Rua Cel. João Baptista de Siqueira, 282 CEP 83.501-610 - Fone 3657-2129

SAMUEL TAKASAKI MARTINS

Titular

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao respeitável despacho exarado por Vossa Excelência nos Autos nº 8904-81.2021.8.16.0024 de Alienação Judicial de Coisa Comum, oriunda da Vara Cível de Almirante Tamandaré, em que figura como Requerente Vilma Siqueira de Souza e como requerido Luciano Nunes. Assim procedo o ato de AVALIAR, em conformidade com o Capítulo 3 Seção 15 do CNECJ/PR

CONSIDERAÇÕES:

Para avaliar o imóvel em questão, será empregado o método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na análise de dados semelhantes em relação às características intrínsecas e extrínsecas, bem como aos atributos que influenciam na determinação dos preços. Este método é utilizado para estimar o valor do imóvel em comparação com outros semelhantes no mercado, levando em consideração suas especificidades (classe c-10%).

Este processo refere-se a uma Avaliação Judicial, que requer uma visita ao imóvel e às suas melhorias para avaliar seu estado atual, objeto deste procedimento.

É importante ressaltar que foi tentado contato com o Sr. Luciano, atual possuidor do imóvel, pelo telefone (41-99699-3740), para agendar a visita, porém não houve retorno após o primeiro contato.

Portanto, é necessário informar que o presente Laudo de Avaliação está sendo elaborado de forma indireta, baseado apenas nos documentos disponíveis para análise por parte do avaliador.



No que tange à eventual (im) possibilidade de regularização da construção perante os órgãos competentes, comunico que este avaliador judicial não detém atribuição funcional para avaliar tal requisito. No entanto, tomei ciência de uma lei complementar municipal que facilita a regularização de propriedades já edificadas. Por derradeiro, o órgão competente para fornecer esclarecimentos adicionais sobre o procedimento de regularização é a Secretaria de Urbanismo do município.

GENERALIDADES:

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

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

- l) Descrição: - Lote de terreno sob nº 008, quadra 007, bairro Lamenha Grande, Loteamento Residencial Jardim Lorenza, do Município de Almirante Tamandaré-PR, com as características e confrontações constantes da matrícula 8446 do Registro de Imóveis de Almirante Tamandaré/PR.

Rua Anizio Machado, 39, Jardim Lorenza, Almirante Tamandaré/PR.

Situação: <input type="checkbox"/> esquina <input checked="" type="checkbox"/> meio de quadra <input type="checkbox"/> encravado - nº de frentes: 1 (uma)	Formato: <input checked="" type="checkbox"/> retangular <input type="checkbox"/> trapezoidal <input type="checkbox"/> irregular	Dimensões (m): - frente (s): n/d - lateral direita: n/d - lateral esquerda: n/d - fundos: n/d -Área total de: 203,60m²	Topografia: <input checked="" type="checkbox"/> plano <input type="checkbox"/> aclave > 10% <input type="checkbox"/> declive < 10% <input type="checkbox"/> acidentado	<input type="checkbox"/> abaixo do greide da rua <input checked="" type="checkbox"/> acima do greide da rua	Drenagem: <input checked="" type="checkbox"/> seco <input type="checkbox"/> alagável
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 checked="" type="checkbox"/> limpo <input type="checkbox"/> matagal e/ou lixo					
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não					
Ocupação: <input type="checkbox"/> desocupado <input checked="" type="checkbox"/> ocupado pelo proprietário <input type="checkbox"/> locado/arrendado <input type="checkbox"/> cedido/comodato <input type="checkbox"/> invadido					
Custo do condomínio (R\$): fora de condomínio					



Informações complementares:
Escala de localização: 9 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.
Informações complementares:

CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA

Área construída (m²): 209,49.....	Nº. de pavimentos: 1.....
Orientação solar da frente:	() poente () nascente (X) norte () sul
Divisão interna: (qtde.) NÃO OBSERVADO	() sala (s) () suite (s) () área de serviço descoberta () copa (s) () quarto (s) simples () banheiro (s) isolado (s) () cozinha (s) () quarto empregada () banheiro (s) empregada () dispensa (s) () varanda /sacada(s) () lavabo (s) () área de serviço coberta () terraço (s) () closet (s) () escritório (s) () jardim (ns) interno (() garagem(s) coberta(s) () home teacher () outros - especificar
Demais espaços: NÃO OBSERVADO	() play-ground () guarita () piscina () casa de caseiro – área (m2):..... () sauna () estacionamento para visitantes () quadra poliesportiva () sala de jogos () sala de ginástica () espaço gourmet () sala de festas () churrasqueira () ecoeficiência – especificar: () paisagismo
Entrada de serviço: () sim () não	
Acabamentos: simples – popular	
Proteção contra incêndio: NÃO OBSERVADO	() não possui () alarme () iluminação de emergência () detector de fumaça/variação de calor
Fachadas:	(X) pintura () cerâmica () granito/mármore () lâmina de vidro () alumínio () textura
Tipo de construção:	() concreto (x) alvenaria () madeira () metálica () pré-moldada de madeira () painéis () outro(s) – especificar:
Cobertura:	() barro () fibrocimento () madeira () pedra () vegetal (X) outra(s) – especificar: telha de barro
Fundações: NÃO OBSERVADO	() sapata isolada () sapata corrida () radier () não observado – especifique:
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (x) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado (x) grades () outro – especificar:.....
Iluminação natural: NÃO OBSERVADO	() ruim () regular () boa
Concepção arquitetônica:	() ruim (x) normal () inovador
Padrão de acabamento: NÃO OBSERVADO	() baixo/popular () médio/normal () médio alto () fino
Informações complementares: (tais como: vícios de projeto etc)	
Estado de conservação: NÃO OBSERVADO	() ruim () regular () bom () ótimo
Informações complementares:	
Escala de localização: 9 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.	
Informações complementares:	



CARACTERISTICA DA REGIÃO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:		<input checked="" type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" 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 type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima
Escala de localização: 9					
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 aplicáveis a região:					
<input type="checkbox"/> rede de água potável	<input type="checkbox"/> pavimentação	<input type="checkbox"/> rede elétrica	<input type="checkbox"/> rede de gás		
<input type="checkbox"/> rede de esgoto	<input type="checkbox"/> terra batida	<input type="checkbox"/> iluminação pública	<input type="checkbox"/> coleta de lixo		
<input type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input type="checkbox"/> guias e sarjetas	<input type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública		
Infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:					
<input checked="" type="checkbox"/> ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental	<input checked="" 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		
Informações complementares:					

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 procedi 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.

AVALIAÇÃO:



I)	Lote	R\$ 180.000,00
II)	Benfeitorias	R\$ 585.000,00

Assim sendo, **AVALIO** o terreno e benfeitoria em **R\$ 765.000,00 (setecentos e sessenta e cinco mil reais)**.

ACERVO FOTOGRAFICO



Assim dou por encerrado o presente laudo.

DADO e PASSADO, nesta Cidade e Comarca de Almirante Tamandaré, aos onze dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro. (11.04.2024).

Samuel Takasaki Martins
Avaliador Judicial

