

Laudo de Avaliação do Imóvel



Casa Comercial

Rodovia PA-275 S/N, Cidade Jardim, Loteamento Residencial Cidade Jardim I, Lote 04, Quadra 04, Parauapebas - PA, CEP: 68515-000

Data de Elaboração: 23/05/2024

Método de cálculo: Média

Valor de mercado: R\$ 2.309.657,12
 Liquidez forçada: R\$ 1.668.727,27
 Coeficiente de liquidez: 72.25 %

Coeficiente de determinação: 50.07 %
 Desvio padrão: R\$ 1.413,90
 Valor médio m²: R\$ 3.006,27

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de construção: Comercial
 Taxa mensal do condomínio: Não informado
 Área privativa ou construída: 768.28 m²
 CEP: 68515-000

Tipo de propriedade: Casa Comercial
 Área total do terreno: 569.04 m²
 Valor anual do IPTU: Não informado
 Endereço:
 Rodovia PA-275 S/N, Cidade Jardim, Loteamento
 Residencial Cidade Jardim I, Lote 04, Quadra 04,
 Parauapebas - PA, CEP: 68515-000

DESCRIÇÃO

Imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na(s) Matrícula(s) nº(s) 23.577 do Cartório 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARAUEBAS-PA, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85.

Amostras Homogeneizadas

Amostra 1

Tipo:	Casa Comercial	Valor do imóvel:	R\$ 1.450.000,00
Área privativa:	530 m ²	F. oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 2.462,26	Quartos:	Não informado
Banheiros:	Não informado	Suítes:	1
Garagens:	2	Anúncio:	link
Endereço:	Rua D-5 S/N, Cidade Jardim, Quadra 76, Lote 41, Parauapebas - PA		

Amostra 2

Tipo:	Casa Comercial	Valor do imóvel:	R\$ 1.200.000,00
Área privativa:	300 m ²	F. oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 3.600,00	Quartos:	Não informado
Banheiros:	4	Suítes:	Não informado
Garagens:	2	Anúncio:	link
Endereço:	Avenida Parauapebas S/N, Parque dos Carajás, Parauapebas - PA		

Amostra 3

Tipo:	Casa Comercial	Valor do imóvel:	R\$ 1.500.000,00
Área privativa:	355 m ²	F. oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 3.802,82	Quartos:	2
Banheiros:	1	Suítes:	1
Garagens:	2	Anúncio:	link
Endereço:	Avenida dos Ipês S/N, Cidade Jardim, Quadra 57, Lote 29, Parauapebas - PA		

Amostra 4

Tipo:	Casa Comercial	Valor do imóvel:	R\$ 600.000,00
Área privativa:	250 m ²	F. oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 2.160,00	Quartos:	2
Banheiros:	3	Suítes:	1
Garagens:	Não informado	Anúncio:	link
Endereço:	Avenida G S/N, Cidade Jardim, Parauapebas - PA		

Amostra 1

Tipo:	Casa Comercial	Valor do imóvel:	R\$ 1.450.000,00
Área privativa:	530 m ²	F. oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 2.462,26	Quartos:	Não informado
Banheiros:	Não informado	Suítes:	1
Garagens:	2	Anúncio:	link
Endereço:	Rua D-5 S/N, Cidade Jardim, Quadra 76, Lote 41, Parauapebas - PA		

Amostra 2

Tipo:	Casa Comercial	Valor do imóvel:	R\$ 1.200.000,00
Área privativa:	300 m ²	F. oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 3.600,00	Quartos:	Não informado
Banheiros:	4	Suítes:	Não informado
Garagens:	2	Anúncio:	link
Endereço:	Avenida Parauapebas S/N, Parque dos Carajás, Parauapebas - PA		

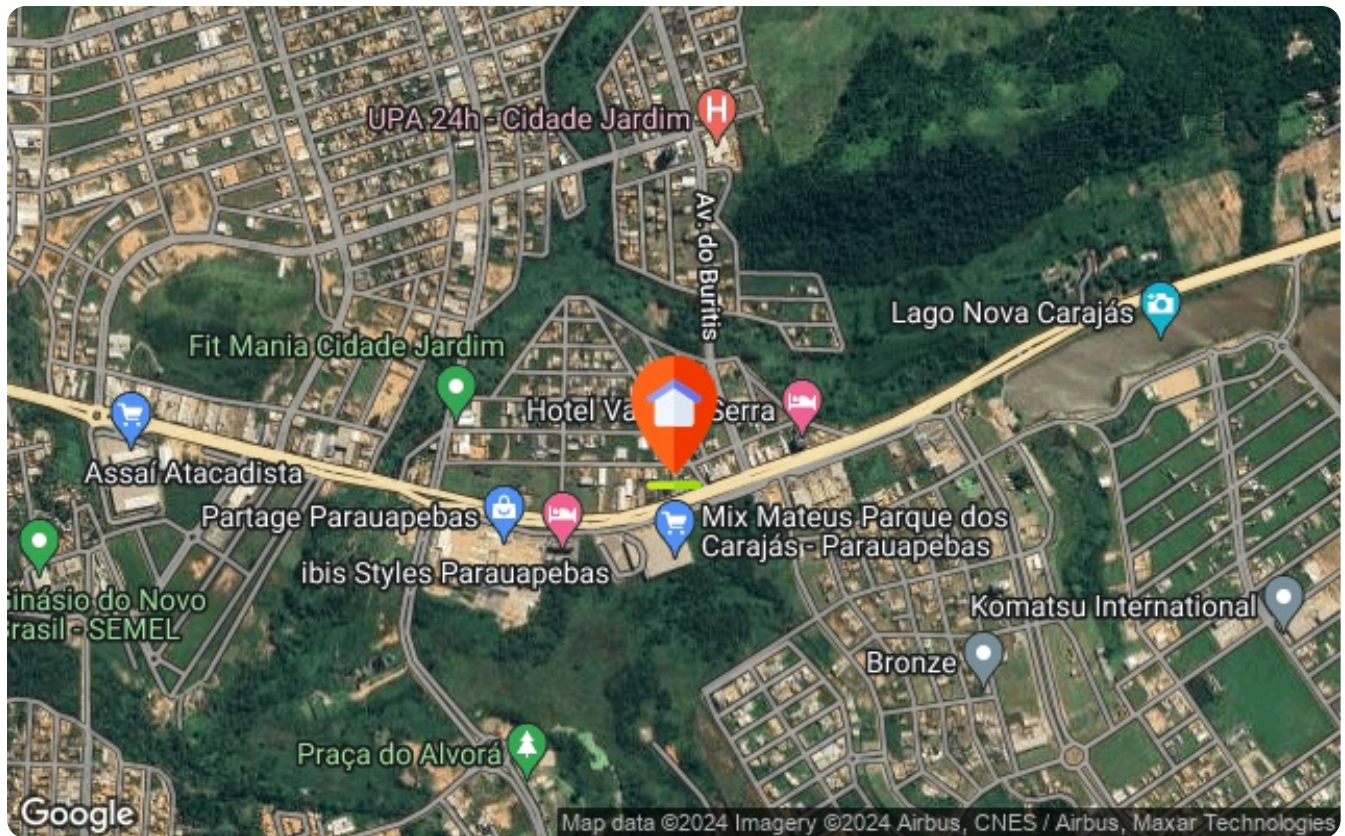
Amostra 3

Tipo:	Casa Comercial	Valor do imóvel:	R\$ 1.500.000,00
Área privativa:	355 m ²	F. oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 3.802,82	Quartos:	2
Banheiros:	1	Suítes:	1
Garagens:	2	Anúncio:	link
Endereço:	Avenida dos Ipês S/N, Cidade Jardim, Quadra 57, Lote 29, Parauapebas - PA		

Amostra 4

Tipo:	Casa Comercial	Valor do imóvel:	R\$ 600.000,00
Área privativa:	250 m ²	F. oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 2.160,00	Quartos:	2
Banheiros:	3	Suítes:	1
Garagens:	Não informado	Anúncio:	link
Endereço:	Avenida G S/N, Cidade Jardim, Parauapebas - PA		

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO



VERMELHA: Aspecto prejudicial a operação, pois indisponibiliza a garantia.
AMARELO: Aspecto de alerta para a garantia e, consequentemente, operação.
VERDE: Aspecto benéfico para a garantia e, consequentemente, operação.

Área Construída do Imóvel

Área construída considerada:

768.28 m²

Área construída obtida via:

Vistoria "in loco" (Laudo de Avaliação terceirizado)

Laudo de Avaliação

Data de elaboração:

14/11/2022

Elaborado por:

Diego Blanco Lima Gonzalez (CREA/CAU: A187065 3)

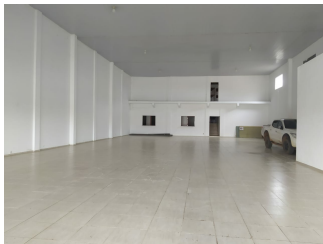
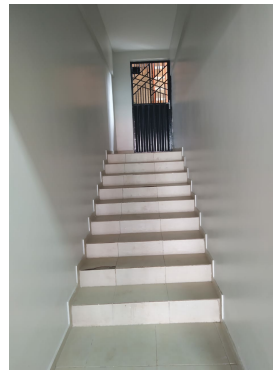
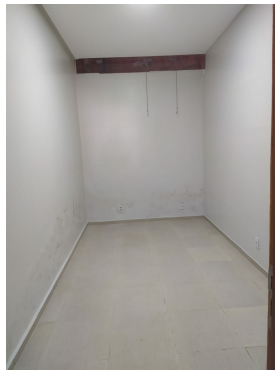
Valor de avaliação:

R\$ 2.173.000,00

Obs: Valor de mercado

OBSERVAÇÕES

- Importante destacar que documento de Boletim Cadastral Imobiliário (datado de 21/01/2022) informa que o mesmo possui uma área construída de 682,50m², no entanto, nos foi enviado um Laudo de Avaliação terceirizado datado de 14/11/2022, atestando que, após vistoria "in loco", pode-se afirmar que sobre o terreno existe uma benfeitoria comercial com uma área construída total de 768,28m². Em nossa análise optamos por considerar a área informada no Laudo de Avaliação terceirizado por entendermos que se trata de um valor mais condizente com a realidade do imóvel observada via Google Maps e fotos enviadas. Ainda assim, estamos provavelmente diante de um caso em que a Prefeitura Municipal pode estar tributando do imóvel uma área inferior em relação a que ele realmente possui, o que pode representar um risco para a operação futuramente se formos pensar que a Prefeitura poderá querer cobrar valores de IPTU retroativos em função dessa diferença de área construída.



Túlio Novato De Oliveira Santos
Engenheiro

CPF: 757.446.601-78

CREA: 1022061852D-GO

Data: 23/05/2024