

		LAUDO DE AVALIAÇÃO - PREDIO COMERCIAL				2023					
Nº do Laudo:		1		Data da Avaliação:		08/02/2023					
1. IDENTIFICAÇÃO:											
Empresa Avaliadora:		ENGº CIVIL VINÍCIUS DE OLIVEIRA CARVALHO CNPJ: 35408698/0001-6									
Cooperativa:		Cresol Pioneira - Agencia Loanda PR Cresol Pioneira - Agencia Loanda PR - CNPJ : 00.971.300/0016-02									
Associado:		ELMO PONTES DE MELO				CPF: 024.926.709-88					
2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:											
Endereço do imóvel:		AVENIDA: GOVERNADOR MUNHOZ DA ROCHA		nº 1043		Complemento:					
Tipo Logradouro:		Rua				Bairro: CENTRO					
Cidade:		LOANDA		UF: PR		CEP: 87.900-000					
Cartório:		RI COMARCA DE LOANDDA-PR		Matrícula nº:		13.241 Data Emissão: 08/02/2023					
3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:											
Uso predominante:		COMERCIAL		Padrão construt. predominante:		NORMAL/MÉDIO Acesso: BOM					
Infraestrutura urbana:		☒ rede água potável ☒ rede elétrica ☒ telefonia ☒ iluminação pública (na via do lote)		☒ rede de água pluvial ☒ rede de esgoto ☒ pavimentação ☐ gás canalizado							
Serviços e equipamentos comunitários:		☒ comércio ☒ rede bancária ☒ saúde ☒ lazer		☒ transporte coletivo ☒ segurança pública ☒ coleta de lixo ☒ escolas							
4. DADOS DO TERRENO:											
Tipo de implantação:		ISOLADO		Fração Ideal:		Área do Condomínio:					
Área Terreno (m²):		392,00		Nº de frentes: 1		Testada (m): 14,00					
Situação:		MEIO DE QUADRA		Formato: REGULAR		Topografia: ACLIVE > 10%					
Superfície:		SECO		Cota do Greide:		ACIMA					
5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:											
Tipo do Imóvel:		PREDIO COMERCIAL		Posição: ISOLADA		Uso: COMERCIAL					
Nº quartos (não contar suíte):				Nº de suítes: 0		Qde. Dormitórios:					
Nº banheiros sociais:		3		Nº de lavabos: 1		Total Banheiros: 3					
Padrão de acabamento:		NORMAL		Ocupação: OCUPADO		Nº Pavimentos: 1					
Estado conservação do imóvel:		BOM		Idade aparente: 10		Localização: ÓTIMA					
Esquadrias da fachada:		VIDRO TEMPERADO		Cobertura: TELHA FIBROCIMENTO		Forro: FORRO					
Solução de abastec. de Água:				Solução sanitária:							
Fechamento de paredes:		☐ madeira ☒ alvenaria ☐ drywall ☐ parede de concreto ☐ outros:									
Infraestr./serviços/equip.:		☐ piscina ☐ quadra ☐ interfone ☐ portão eletrônico ☒ churrasqueira ☐ cftv ☐ sauna									
Áreas:	Averbadas			Não Averbadas (passíveis de averbação)	Área Privativa Total	Área Total do Imóvel	Quantid. de vagas de garagem			Coordenadas:	
	Privativa	Comum	Total				Coberta	Descob.	Total	Latitude (S):	Longitude (W):
	0	338	338	-	-	338,00	2		2	22° 55' 32,5"S	53° 08' 07 .8W "
Divisão interna:	Preench. Automático:	3 banheiros (3 sociais), 1 lavabo.									
	Demais informações:	PREDIO COMERCIAL									
Estado conserv. Condomínio:											
Infraestrutura / serviços / equipamentos do condomínio (quando aplicável):		piscina		playground		salão de festas		portaria 24 horas		gás canalizado	
		sauna		interfone		churrasqueira		portão eletrônico		poço artesiano	
										quadra	
										gerador	
										hidrômetro individual	
6. CONDIÇÕES GERAIS:											
6.1 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas.											
6.2 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique.											
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:											
Desemp. do mercado:		AQUECIDO		Nº de ofertas: ALTO		Liquidez e prazo provável de venda: ALTA (INFERIOR A 3 MESES)					
8. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA:											
Considerando as informações anteriores, a vistoria ao imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local (liquidez), o bem avaliando pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique no item "11. Observações".										SIM	
9. RESULTADO:											
Valor de mercado (R\$).:		1.229.928,00		(um milhão, duzentos e vinte e nove mil, novecentos e vinte e oito reais)							
Área de referência (m²):		338,00		Valor unitário (R\$/m²):		3.638,84					
10. OBSERVAÇÕES:											

Classificação da informação: Uso Interno

11. ANEXOS:

- ☒ Documentação da unidade avaliada
☒ Outros documentos que fundamentam o trabalho

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Logradouro



Fachada



MEMÓRIA DE CÁLCULO

VALOR DO METRO QUADRADO TERRENO (M²) = R\$ 1.059,00 X 392,00 = R\$ 415.128,00

VALOR DO M² X TOTAL DA AREA CONSTRUIDA = R\$2100,00 X 388,00 M² = R\$ 814.800,00

VALOR TOTOAL TERRENO + EDIFICAÇÃO =R\$ 415.128,00 + R\$ 814.800,00 = R\$ 1.229.928,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO = R\$ 1.229.928,00

08/ 02/ / 20 2 3 2

Local e data

Laudo Nº: 1

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME ELMO PONTES DE MELO

CPF 024.926.709-88

Representante Legal da Empresa

NOME / CAU VINÍCIUS DE OLIVEIRA CARVALHO

CPF 079.330.639-69

Responsável Técnico

