

CAPA DE LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Solicitante: MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO - PR

Objeto da Avaliação: Sala Comercial.

Objetivo da avaliação: Locação de Sala Comercial.

Finalidade da avaliação: Contrato de Locação

Tipo de Laudo: Laudo de uso restrito

Data da Vistoria: 22/02/2022.

Endereço Completo: Rua Beija Flor, 281. LT 09, QD 892.

Bairro: Padre Ulrico.

Cidade: Francisco Beltrão – PR. CEP: 885604-380.

Matrícula do Registro de Imóveis: 21.125. Comarca de Francisco Beltrão – PR.
2º Ofício.

Proprietário: ANTONIO LUIZ CARLETTO

CPF: 602.952.799-15

Método (s) utilizado (s): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

RESULTADOS OBTIDOS

Valor do Aluguel	R\$ 450,00
------------------	------------

REGINA DE TONI
CPF 033.397.479-46
CREA 71.017/D
IBAPE 1025



Realeza, 2 de março de 2022.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1.0 Características do imóvel

1.1 Infraestrutura disponível

A micro região possui a seguinte infraestrutura:

- Ruas com pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;
- Rede de energia elétrica, inclusive iluminação pública;
- Rede de água potável;
- Galerias de águas pluviais;
- Rede de esgoto;
- Rede de Telefonia fixa e móvel;
- Rede bancária, comércio, instituição de ensino, saúde e lazer

1.2 Aspectos Intrínsecos

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO – Terreno	
Área Privativa	212,67 m²
Vocação	Comercial
Topografia	Declive para o fundo do terreno
Cota	Mesmo nível da rua
Frente	9,75 m
Comprimento	21,71 m
Formato	Retangular
Pavimentação na Testada do imóvel	Asfáltica
Solo	Seco
Posição da Quadra	Meio de quadra
Coordenadas geográficas	-26.0549644 -53.0371886
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO – Sala Comercial	
Área Averbada	0,00 m²
Área não Averbada	53,04 m²
Tipo de imóvel	Sala Comercial
Padrão	Baixo
Conservação	Ruim
Revestimento de pisos	Cerâmica
Paredes internas	Chapisco, emboço, massa PVA, tinta acrílica.
Paredes externas	Chapisco, emboço, reboco, pintura acrílica e revestimento litocerâmico
Estrutura	Concreto armado in loco
Vícios de construção:	Sim: - Destacamento de cerâmica, - Falta de revestimento nos banheiros

	- Falta de acabamento na cobertura dos banheiros - Forro empenado e desencaixado
Divisão interna da sala	Sala de comercial e dois banheiros
Vagas de garagem	Não

3.0 Avaliação do Imóvel

Modelo Inferido

Especificação da avaliação: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I; GRAU DE PRECISÃO III

Número de Variáveis: 7 (área, Dist. Ao Centro, Padrão, BWC, Andar, Garagem, VALOR UNITÁRIO)

Número de dados utilizados: 21

Modelo de inferência justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra:

Unitário = $1 / (-0,0061446172 + 0,01994031 * \ln(\text{Área}) + 1,6833395e-05 * \text{Dist. Ao Centro} + -0,012059454 * \ln(\text{Padrão}) + -0,0059017904 * \text{BWC} + 0,048063725 * \text{Andar} + -0,015991878 * \text{Garagem})$

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	
Área privativa	53,04 m²
Dist. Ao Centro	4000,00 m
Padrão	1 (Baixo)
BWC	1 (Considerado apenas um, pois o outro não possui a instalação completa).
Andar	1 (Térreo)
Garagem	0 (Sem vaga)
Valor Unitário	R\$ 8,50

Aplicando-se o modelo estatístico, chegou-se ao valor médio de **R\$ 450,00**.

VALOR ARBITRADO: R\$ 450,00 (Quatrocentos e cinquenta Reais)

REGINA DE TONI
 CPF 033.397.479-46
 CREA 71.017/D
 INSCRIÇÃO NO IBAPE 1025

Realeza, 2 de março de 2022.

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



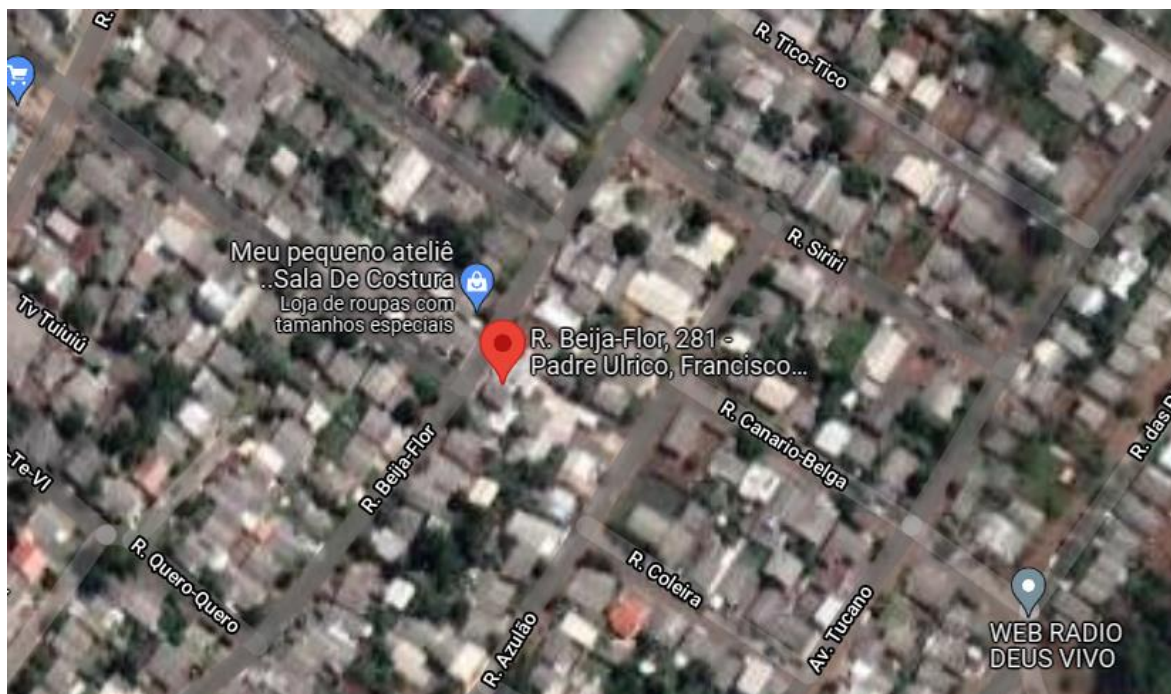








ANEXO II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fonte: Google Earth

ANEXO III – DADOS AMOSTRAIS

Dado	Endereço	Observação	Área	Dist. Ao Centro	Padrão	BWC	Andar	Garagem	Unitário
1	rua Tenente Camargo, esquina com Av Julio Assis Cavalh	Imobiliária Ghisi (46) 2601-0990	55	50	3	1	0	0	R\$ 16,36
2	9 Pavimento do edifício EMPRESARIAL ELDORADO,	Imobiliária Ghisi (46) 2601-0990	52,45	50	3	1	0	0	R\$ 16,78
3	AV. ANTONIO DE PAIVA CANTELMO, 570 (dentro da gale	CASARIL IMÓVEIS	222	120	2	2	0	0	R\$ 11,26
4	ROMEU LAURO WERLANG, 323	CASARIL IMÓVEIS	50	800	1	1	1	0	R\$ 37,50
5	OCTAVIANO TEIXEIRA DOS SANTOS, 1561	CASARIL IMÓVEIS	80	850	3	1	0	1	R\$ 15,63
6	RUA TENENTE CAMARGO, 2555 (VER QUANTAS VAGAS D	CASARIL IMÓVEIS	495	800	3	4	1	1	R\$ 40,40
8	RUA FLORIANOPOLIS, 535	CASARIL IMÓVEIS	598	1000	1	2	1	0	R\$ 14,63
9	RUA SAO PAULO, 1021	CASARIL IMÓVEIS	317	290	1	2	1	1	R\$ 19,72
10	TV. DOS ANTURIOS, 69	CASARIL IMÓVEIS	140	4800	2	1	1	1	R\$ 10,71
11	ROMEU LAURO WERLANG, 1708	CASARIL IMÓVEIS	240	1000	3	2	1	1	R\$ 28,65
12	RUA OCTAVIANO TEIXEIRA DOS SANTOS, 248	CASARIL IMÓVEIS	380	1000	2	4	1	1	R\$ 31,25
13	RUA PONTA GROSSA, 2301	CASARIL IMÓVEIS	125	750	3	2	1	0	R\$ 33,00
16	RUA OCTAVIANO TEIXEIRA DOS SANTOS 1561	Tomazzoni	59,02	850	3	1	0	1	R\$ 20,50
17	RUA PARAÍBA, Nº 446	Tomazzoni	223,4	1500	3	3	1	1	R\$ 27,08
20	AV. ANTONIO DE PAIVA CANTELMO 1015	Tomazzoni	95	400	2	1	1	0	R\$ 40,53
24	RUA BOLÍVIA 1264	Tomazzoni	146	1900	3	2	1	1	R\$ 26,37
25	AV. PORTO ALEGRE 153	Sendeski	44,5	650	1	1	1	0	R\$ 44,94
27	RUA MARÍLIA 1226	Sendeski	120	2500	1	2	1	0	R\$ 12,50
29	Rua Antonina esquina com a Rua Sergipe	Beto	370,54	950	3	2	1	1	R\$ 26,99
31	Rua Palmas, 573	Beto	100	450	3	2	0	1	R\$ 25,00
32	Seminário. Perto da copel	Sendeski	170	1000	1	1	0	0	R\$ 9,50