

LAUDO TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 10.825
TERRENO INDUSTRIAL
LOTE URBANO – LT Nº 02 – QD Nº 06
BAIRRO: PARQUE INDÚSTRIAL
CIDADE: CLEVELÂNDIA - PR



- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
☎ (46) 99916 0577

✉ rvavaliacoes@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.com.br
📍 Rua Tapajos, 54 - Centro
Pato Branco - PR

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente laudo, atender à solicitação da instituição financeira **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE CLEVELÂNDIA – PR.**

Este laudo de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Este laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

2 – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

MATRÍCULA Nº 10.825 – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CLEVELÂNDIA – PR

IMÓVEL URBANO: Lote nº 02 – Quadra nº 06 “PARQUE INDUSTRIAL DEROSI CARNEIRO”, situado na Rua Euller Loyola Guimarães esquina com a Rua Nilson J. Pacheco Loures, município e Comarca de Clevelândia – PR. Com área de **2.788,50 m² (Dois mil, setecentos e oitenta e oito metros e cinquenta decímetros quadrados)**. Sem benfeitorias, conforme limites e confrontações da matrícula.

PROPRIETÁRIO: MADECOMP COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº 05.132.775/0001-34, com sede na cidade de Clevelândia – PR.

O terreno referente ao imóvel é de topografia plana por toda sua extensão, encerrando uma área de 2.788,50 m². Conforme características abaixo:

- Acesso direto pavimentação de cascalho;
- Aproveitamento industrial;
- Transporte coletivo de 200 a 500 metros;
- Luz domiciliar, luz pública, poço artesiano, telefonia móvel e fixa;
- Nível econômico médio;
- Comércio diversificado, predomina indústria de madeira.
- Classe: Industrial;



- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131

CNAI 05672

- Perito Avaliador CNP 015606

- Avaliador de Imóveis CNAI 05672

- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan

(46) 99916 0577

rvavaliacoes@hotmail.com

www.rvavaliacoes.com.br

Rua Tapajos, 54 - Centro
Pato Branco - PR

3 – VISTORIA DO IMÓVEL:

Vistoria do imóvel foi realizada *in loco* no dia 11 de maio de 2021 às 14:00, sendo realizado levantamento fotográfico e reconhecimento do imóvel.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Face às características do objeto da avaliação, o resultado, será expresso pela apuração do terreno e das benfeitorias com valores separados, pois as edificações não estão averbadas na matrícula. A metodologia e critério eleito foi o Método Involutivo, devido à falta de imóveis com as mesmas características e finalidade do terreno ora avaliado para fins de comparação mercadológica.

Para a avaliação do terreno utilizamos o **Método Involutivo** que se baseia no estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, compatível com as características e condições de mercado em que o terreno se encontra.

5 – AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Após pesquisa em imobiliárias locais, em contato por telefone, pois não encontramos imóveis similares para fins de comparativo, estabelecemos que o valor final do metro quadrado do terreno na região da área ora avaliado é igual a R\$ 100,00 o m², de acordo com critérios técnicos estabelecidos pelo padrão utilizado.

$$\text{Valor Terreno} = \text{R\$ } 100,00 \text{ o m}^2 \times 2.788,50 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 278.850,00$$

6 – CONCLUSÃO:

É do entender do avaliador que os valores para o imóvel avaliado são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO TERRENO: R\$ 278.850,00
(Duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais)

VENDA LIQUIDEZ FORÇADA: R\$ 250.000,00
(Duzentos e cinquenta mil reais)



– Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
– Perito Avaliador CNP 015606
– Avaliador de Imóveis CNAI 05672
– Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
☎ (46) 99916 0577


✉ rvavaliacoes@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.com.br
📍 Rua Tapajos, 54 - Centro
Pato Branco - PR

7 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:



S 26°25.543' W052°20.008'




	<p>– Corretor de Imóveis CRECI F 19.131 CNAI 05672</p>	<p>Ricardo Vivan ☎ (46) 99916 0577</p>
	<p>– Perito Avaliador CNP 015606 – Avaliador de Imóveis CNAI 05672 – Habilitação em Perícias Judiciais</p>	<p>✉ rvavaliacoes@hotmail.com 🌐 www.rvavaliacoes.com.br 🏠 Rua Tapajos, 54 - Centro Pato Branco - PR</p>

Este documento foi assinado digitalmente por Ricardo Vivan.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C0A9-7237-9715-E032.

Este documento foi assinado digitalmente por Ricardo Vivan.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C0A9-7237-9715-E032.



	R/AVALIAÇÕES & PERÍCIAS	<ul style="list-style-type: none">- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131- CNAI 05672- Perito Avaliador CNP 015606- Avaliador de Imóveis CNAI 05672- Habilitação em Perícias Judiciais	Ricardo Vivan ☎ (46) 99916 0577
			<ul style="list-style-type: none">✉ rvavaliacoes@hotmail.com🌐 www.rvavaliacoes.com.br📍 Rua Tapajos, 54 - Centro Pato Branco - PR

Este documento foi assinado digitalmente por Ricardo Vivan.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C0A9-7237-9715-E032.



LOGRADOURO – ENTRADA DO PARQUE INDUSTRIAL



- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
☎ (46) 99916 0577

✉ rvavaliacoes@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.com.br
📍 Rua Tapajos, 54 - Centro
Pato Branco - PR

8 – REFERÊNCIAS:

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653:** Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens – apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- JULIANO, Rui. **CURSO PERÍCIAS JUDICIAIS/** Senge-PR, Curitiba, outubro de 2013.
- MARCELLO, João Diniz. **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/** Resolução COFECI nº 1.066/2007, Pato Branco/PR, novembro 2010.
- SILVA, Sérgio A. Pires. **FUNDAMENTOS E APLICAÇÃO DA ESTATÍSTICA INFERENCIAL/** Ibape/RS. Porto Alegre, agosto 2016.

9 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Terreno localizado no Bairro Industrial da cidade, a aproximadamente 3 km do centro da cidade, no local onde existem algumas empresas, na maior parte de madeiras, local com fluxo de veículos e pessoas, valorização moderada, liquidez de médio a longo prazo.

10 - ENCERRAMENTO:

Certos de que o objetivo da presente avaliação tenha sido alcançado, com os critérios e precisão necessários, coloco-me a disposição para dirimir dúvidas que porventura surjam. É o que tinha a apresentar em Pato Branco – PR, 12 de maio de 2021.

RICARDO VIVAN

	RV/ AVALIAÇÕES & PERÍCIAS
	<p>- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131 CNAI 05672 - Perito Avaliador CNP 015606 - Avaliador de Imóveis CNAI 05672 - Habilitação em Perícias Judiciais</p>
	<p>Ricardo Vivan ☎ (46) 99916 0577 ✉ rvavaliacoes@hotmail.com 🌐 www.rvavaliacoes.com.br 📍 Rua Tapajos, 54 - Centro Pato Branco - PR</p>

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/C0A9-7237-9715-E032> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C0A9-7237-9715-E032



Hash do Documento

07AD67FB94078B0D2AE1D4AB50811EB385921D3D04DD1064E179A70909871921

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 12/05/2021 é(são) :

Ricardo Vivan - 017.831.639-33 em 12/05/2021 09:27 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

