

## 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

<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO – Terreno</b>	
<b>Área Privativa</b>	<b>212,67 m<sup>2</sup></b>
<b>Vocação</b>	<b>Comercial</b>
<b>Topografia</b>	<b>Declive para o fundo do terreno</b>
<b>Cota</b>	<b>Mesmo nível da rua</b>
<b>Frente</b>	<b>9,75 m</b>
<b>Comprimento</b>	<b>21,71 m</b>
<b>Formato</b>	<b>Retangular</b>
<b>Pavimentação na Testada do imóvel</b>	<b>Asfáltica</b>
<b>Solo</b>	<b>Seco</b>
<b>Posição da Quadra</b>	<b>Meio de quadra</b>
<b>Coordenadas geográficas</b>	<b>-26.0549644 -53.0371886</b>
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO – Sala Comercial</b>	
<b>Área Averbada</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Área não Averbada</b>	<b>53,04 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipo de imóvel</b>	<b>Sala Comercial</b>
<b>Padrão</b>	<b>Baixo</b>
<b>Conservação</b>	<b>Ruim</b>
<b>Revestimento de pisos</b>	<b>Cerâmica</b>
<b>Paredes internas</b>	<b>Chapisco, emboço, massa PVA, tinta acrílica.</b>
<b>Paredes externas</b>	<b>Chapisco, emboço, reboco, pintura acrílica e revestimento litocerâmico</b>
<b>Estrutura</b>	<b>Concreto armado in loco</b>
<b>Vícios de construção:</b>	<b>Sim:</b> - Destacamento de cerâmica, - Falta de revestimento nos banheiros

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

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

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	
<b>Área privativa</b>	53,04 m <sup>2</sup>
<b>Dist. Ao Centro</b>	4000,00 m
<b>Padrão</b>	1 (Baixo)
<b>BWC</b>	1 (Considerado apenas um, pois o outro não possui a instalação completa).
<b>Andar</b>	1 (Térreo)
<b>Garagem</b>	0 (Sem vaga)
<b>Valor Unitário</b>	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**



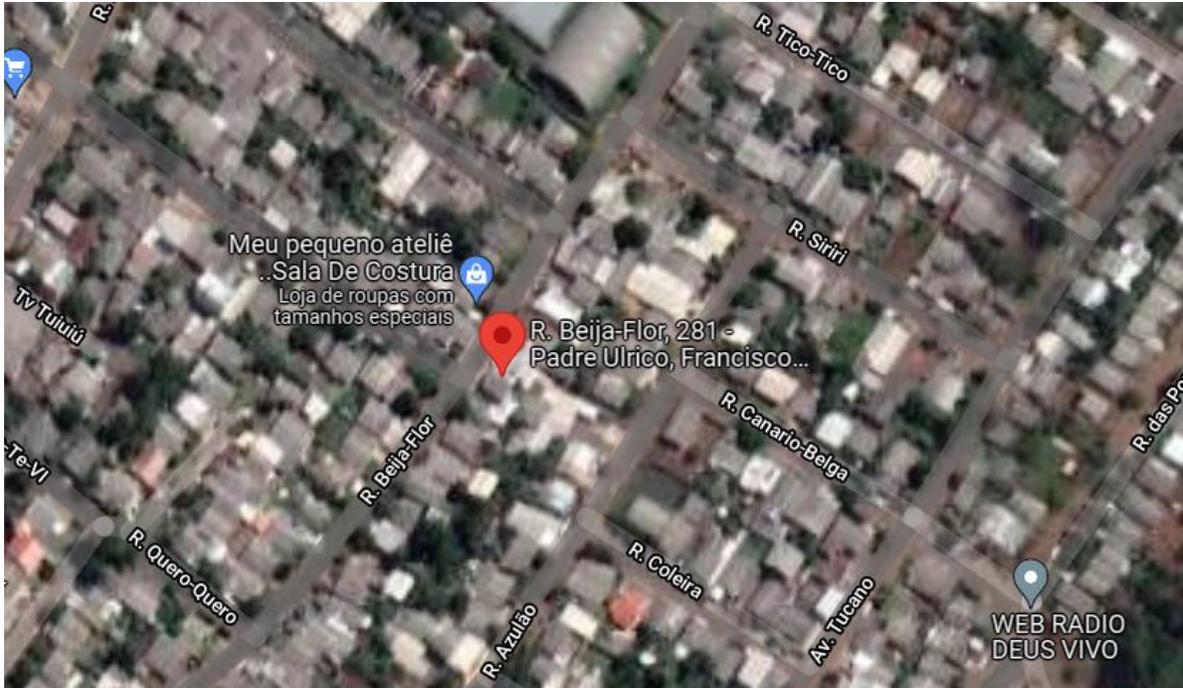








**ANEXO II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**



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	ROMEUA 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	ROMEUA 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