

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

### 1. OBJETIVOS

O presente estudo foi requerido pelos Proprietários do imóvel objeto, com a finalidade de se obter seu valor de mercado sem acréscimos de “pechincha” e comissão de corretagem.

Foi realizada visita no local e entorno **em 10/07/2022, na qual constatou que o imóvel encontra-se ocupado**, e utilizou-se amostras à partir de anúncios de imóveis similares e inseridos na mesma região, além dos documentos cadastrais e informações com corretores e imobiliárias locais.

### 2. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ao lote de terreno nº 07, da quadra nº 253 da planta Jardim Marines, situado em Pontal do Paraná contendo uma casa de madeira antiga, sem valor econômico, com área de 360,00m<sup>2</sup>.

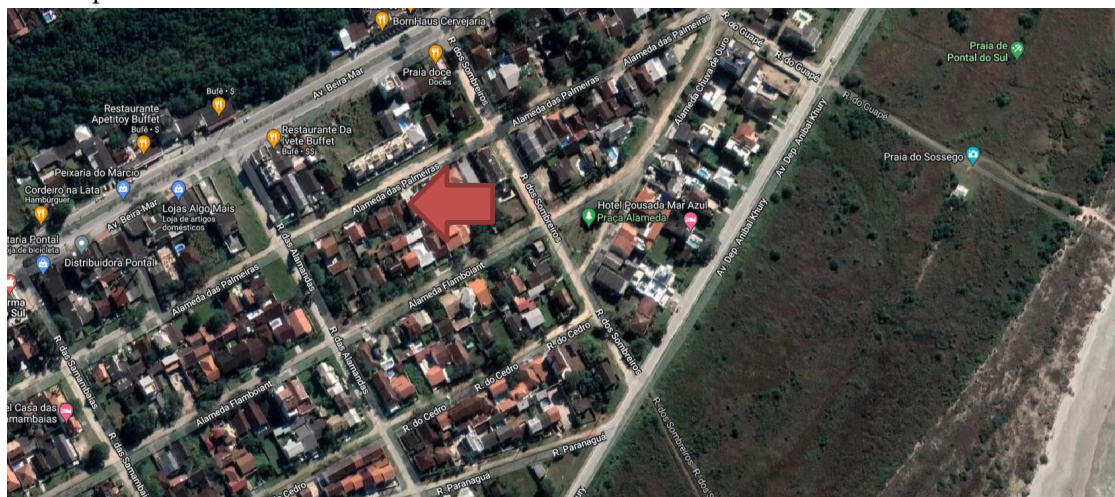
Matrícula n.º 83.22 no Registro de Imóveis de Pontal do Paraná/PR

Indicação fiscal n.º 05.03.028.008.80.02

Alameda das Palmeiras, 1710

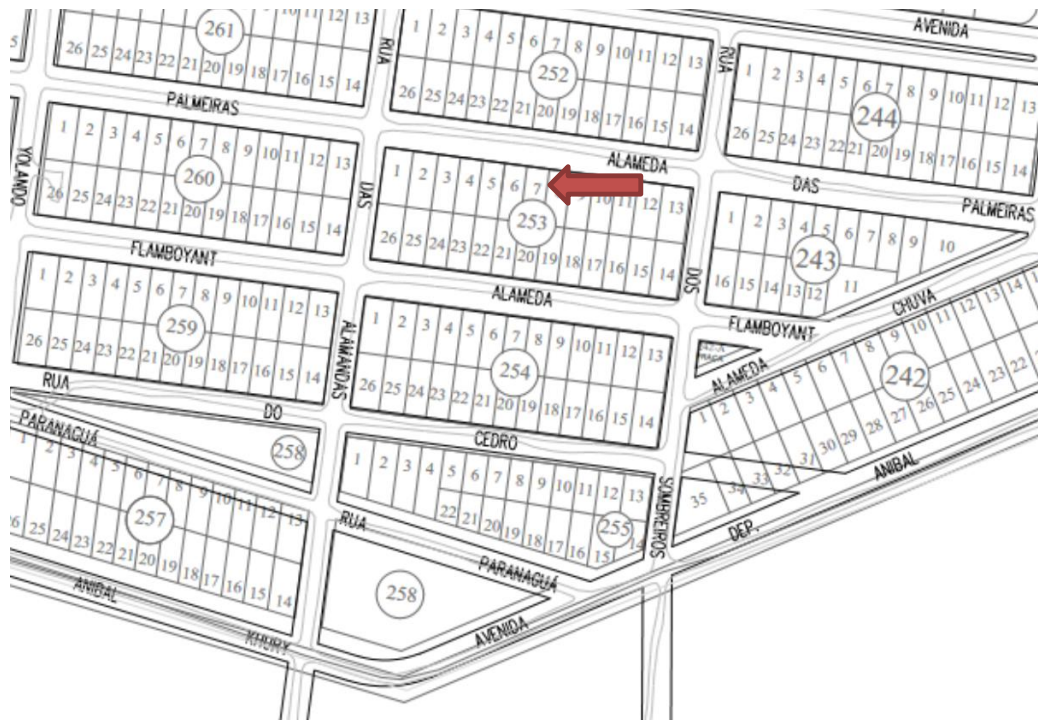
Balneário de Pontal do Sul

Município de Pontal do Paraná/PR- Brasil









### 3. CARACTERISTICAS DO IMÓVEL

-Lote situado em região residencial no balneário de Pontal do Sul, Município de Pontal do Paraná/PR;

-Situado em via sem pavimentação;

-Região com densidade média de ocupação, existindo vários Lotes desocupados nas imediações;

-Lote sem benfeitorias averbadas, situado no mesmo do nível da rua sem valor econômico para fins desta avaliação, exigindo limpeza;

- Possui acesso a infraestrutura de água, esgoto, luz, e coleta de lixo;

- Lote com medidas regulares. O lote de terreno sob nº 07 (sete), da quadra 253 (duzentos e cinquenta e três), da planta JARDIM MARINÊS, da cidade balnearia pontal do sul, neste município e comarca de pontal do Paraná-PR, medindo 12,00m de frente para a alameda 13, por 30,00 metros de um lado onde confronta o lote nº 6, de outro lado, 30,00 metros confrontando o lote nº8, perfazendo 360m², sem benfeitorias averbadas



#### 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO, VARIÁVEIS E APURAÇÃO DE VALOR.

Realizou-se vistoria local e do entorno com a finalidade de apurar as amostras para comparação de preços de imóveis similares e inseridos na mesma região.

Foram utilizadas 10 (dez) amostras, colhidas de anúncios e consultas de corretores autônomos e imobiliárias locais, submetidos à média aritmética, de conformidade a NBR 14.653-2:/2011.

A pesquisa orientou-se em anúncios inseridos nos meses de

| Amostras      | M2              | R\$        | R\$/m2               |
|---------------|-----------------|------------|----------------------|
| 1             | 398,00          | 135.000,00 | 339,19               |
| 2             | 462,00          | 130.000,00 | 281,38               |
| 3             | 525,00          | 170.000,00 | 323,81               |
| 4             | 442,00          | 187.000,00 | 423,07               |
| 5             | 525,00          | 168.500,00 | 320,95               |
| 6             | 420,00          | 180.000,00 | 428,57               |
| 7             | 442,00          | 130.000,00 | 294,11               |
| 8             | 455,00          | 120.000,00 | 263,74               |
| 9             | 405,00          | 110.000,00 | 271,61               |
| 10            | 396,00          | 138.000,00 | 348,48               |
| <b>média</b>  |                 |            | <b>R\$ 329 49/m2</b> |
| <b>imóvel</b> | <b>360,00m2</b> |            | <b>118.616,40</b>    |

Sugere-se adoção de um fator de correção sobre a média obtida acima, na medida em que os valores das amostras contemplam expectativa de “pechincha” (10%) e comissão de corretagem (6%), devendo ser diminuído em até 10% (dez por cento) para obtenção do valor real.

$$\text{R\$ } 118.616,40 - 10\% = \text{R\$ } 106.754,76$$

Sugere-se a adoção de um fator de correção sobre a média obtida acima, uma vez que o imóvel objeto apresenta estar em via sem massa asfáltica em sua rua, o valor deve ser reduzido em 4% (quatro por cento).

$$\text{R\$ } 106.754,76 - 4\% = \text{R\$ } 102.484,56$$

#### 5- CONCLUSÃO

Diante das amostras de mercado, cálculos e percepção deste corretor e avaliador imobiliário, conclui-se que o imóvel objeto possui valor de mercado de R\$ 102.484,56 (Cento e dois mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos.), qual pode variar em até 5% (cinco por cento), a maior ou a menor.



Pontal do Paraná/PR, 12 de Julho de 2022.



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-398m2-venda-RS135000-id-2509496602/>

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[FEIRÃO CASA NOVA](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)

**Lote/Terreno à Venda, 398 m² por R\$ 135.000**

COD. TE-0070

Pontal do Sul, Pontal do Paraná - PR [VER NO MAPA](#)

|  |       |  |                                            |  |                                            |  |                                            |
|--|-------|--|--------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|--------------------------------------------|
|  | 398m² |  | Não informado<br><a href="#">SOLICITAR</a> |  | Não informado<br><a href="#">SOLICITAR</a> |  | Não informado<br><a href="#">SOLICITAR</a> |
|--|-------|--|--------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|--------------------------------------------|

Terreno de esquina em Pontal do Sul  
Excelente terreno de 398,00 m. perto de escola, restaurantes, farmácias, entre outros estabelecimentos.

COMPRA

R\$ 135.000

---

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Imobiliária Vila Caiçara

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-462m2-venda-RS130000-id-2557680558/>

VivaReal

COMPRARALUGARIMÓVEIS NOVOSFEIRÃO CASA NOVADESCOBRIRFINANCIAMENTO

6 fotos

Início / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Pontal do Paraná / Pontal do Sul

Lote/Terreno à Venda, 462 m² por R\$ 130.000

COD. 4228PL

Pontal do Sul, Pontal do Paraná - PR [VER NO MAPA](#)

462m²

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

COMPRA

R\$ 130.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

SOLICITAR VALORES

Terreno Pontal do Sul

[com.br/\\_lote-terreno-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-462m2-venda-R\\$130000-id=2557680558/](#)

ANUNCIANTE

Ilha do Mel Imóveis





[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-442m2-venda-R\\$187000-id-2554165501/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-442m2-venda-R$187000-id-2554165501/)

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[FEIRÃO CASA NOVA](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)

[6 fotos](#)

## Lote/Terreno à Venda, 442 m<sup>2</sup> por R\$ 187.000

COD. TE-0114

Pontal do Sul, Pontal do Paraná - PR [VER NO MAPA](#)

|  |                   |                           |               |                           |               |                           |               |
|--|-------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
|  | 442m <sup>2</sup> |                           | Não informado |                           | Não informado |                           | Não informado |
|  |                   | <a href="#">SOLICITAR</a> |               | <a href="#">SOLICITAR</a> |               | <a href="#">SOLICITAR</a> |               |

COMPRA

R\$ 187.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIE NTE

Imobiliária Vila Caçara

Terrero Balaeario Pontal do Sul Parana

www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-sul-horreo-interior-exposed/DePontada-B518700-us-265165501#exibir-melhores-anuncios-do-sul-do-Brasil



**[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-420m2-venda-R\\$180000-id-2567250900/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-420m2-venda-R$180000-id-2567250900/)**

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[FEIRÃO CASA NOVA](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)

16 fotos

Início / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Pontal do Paraná / Pontal do Sul

## Lote/Terroreno à Venda, 420 m² por R\$ 180.000

COD. TE0453

Pontal do Sul, Pontal do Paraná - PR [VER NO MAPA](#)

|  |       |  |                                            |  |                                            |  |                                            |
|--|-------|--|--------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|--------------------------------------------|
|  | 420m² |  | Não informado<br><a href="#">SOLICITAR</a> |  | Não informado<br><a href="#">SOLICITAR</a> |  | Não informado<br><a href="#">SOLICITAR</a> |
|--|-------|--|--------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|--------------------------------------------|

COMPRA

R\$ 180.000

---

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 500

ANUNCIANTE

GJS Imobiliária

SEU FAVORITO

Terroreno à venda, 420 m² por R\$ 180.000,00 - Pontal do Sul - Pontal do Paraná/PR  
Terreno Plano com 12,00 m de frente X 35,00 m de fundos, perfazendo área total de 420 m2. Com uma casa de







<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-parana-396m2-venda-RS138000-id-2570210357/>

VivaReal

COMPRAR

ALUGAR

IMÓVEIS NOVOS

FEIRÃO CASA NOVA

DESCOBRIR

FINANCIAMENTO

6 fotos

Início / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Pontal do Paraná

Lote/Terreno à Venda, 396 m<sup>2</sup> por R\$ 138.000

COD. TE-0161

Pontal do Paraná - PR [VER NO MAPA](#)

396m<sup>2</sup>

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

COMPRAR

R\$ 138.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

Imobiliária Vila Caiçara