

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

Processo : 7002349-61.2016.8.22.0015

Vara: 2ª Vara Cível de Guajará-Mirim

Classe : Cumprimento de sentença

Requerente: Banco do Brasil

Requerido: Raquel Nunes

1 – INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, avaliar um imóvel urbano, denominado LOTE DE TERRA N. 14, DA QUADRA 129, ATUAL 139, SETOR III, matrícula nº 8543, medindo 10m X 30m, com uma área total de 300 m², localizado na Av. 21 de junho, nº 2013, Bairro Santa Luzia, nesta cidade.

2. **OBJETIVO:** Determinação do valor de mercado.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE DE TERRA N. 14, DA QUADRA 129, ATUAL 139, SETOR III, medindo 10m X 30m, com uma área total de 300 m² (trezentos metros quadrados), conforme consta do **Boletim de Informações Cadastrais junto à Prefeitura Municipal de Guajará-Mirim**. O referido terreno é todo murado, possui como benfeitoria uma casa construída em alvenaria, com garagem para dois carros e área de serviço. A área total, construída em em alvenaria, possui aproximadamente 120,42 m² de construção.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno faz frente com a Av. 21 de junho, com 10 metros, divisa pelo lado esquerdo com o lote 15, com 30 metros, pelo lado direito com o lote 12 e 13, com 30 metros e fundos com o lote 11, com dez metros.

Possui uma casa residencial em alvenaria com dois quartos, sendo uma suíte, um banheiro social, uma cozinha, uma sala de jantar, uma sala de estar, garagem para dois carros e área de serviço. Possui forro em PVC e piso em cerâmica. O imóvel está todo pintado, é coberto com telhas de fibrocimento. Área total construída da residência de 120,42 m².

5. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 15/5/2023.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação do imóvel foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, obtidos através de pesquisa de anúncios de imóveis à venda nesta cidade, bem como a última a tabela de CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO, disponibilizada pelo Sinduscon-RO, visando definir o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados, tanto quanto possível, às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando.

7. AVALIAÇÃO



7.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Trata-se de terreno todo murado, com área total de 300 m², localizado em rua servida por asfalto, próxima de mercados, unidades de saúde, escolas e demais conveniências. Servida por rede elétrica, não servida por rede de esgoto, **avaliado em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).**

7.2 AVALIAÇÃO DA CASA

Uma residência de um pavimento, casa construída em alvenaria, com dois quartos, sendo uma suíte, um banheiro social, uma cozinha, uma sala de jantar, uma sala de estar, garagem para dois carros e área de serviço. Possui forro em PVC e piso em cerâmica.. A área total, construída em alvenaria, possui aproximadamente 120,42m² de construção.

Padrão de construção unifamiliar padrão normal (R1-N).

O imóvel em alvenaria tem aproximadamente 20 anos de construção, segundo informações prestadas pelo morador.

O valor do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²), Padrão R1-N, divulgado pelo SINDUSCON/RO para o mês de abril de 2023, é de R\$ 2.101,56 (dois mil, cento e um reais e cinquenta e seis centavos).

Edificação - Área edificada em alvenaria aproximadamente (120,42m²) x CUB/m² (R\$ 2.101,56) = R\$ 253.069,85 (duzentos e cinquenta e três mil, sessenta e nove reais e oitenta e cinco centavos).

Dessa forma, tendo em conta sua depreciação física, entre regular e reparos simples, nos termos da TABELA DE ROSS-HEIDECKE, temos os seguintes valores:

Área edificada em alvenaria aproximadamente (10,42m²) x CUB/m² (R\$ 2.101,56) = R\$ 253.069,85

Depreciação estabelecida pela TABELA DE ROSS-HEIDECKE: - 33,80%

(Construção com aproximadamente 20 anos, estado de conservação “D”)

Depreciação: R\$ 253.069,85 – 33,80% (- R\$ 85.537,61) = R\$ 167.532,24

DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor do imóvel = Valor do Terreno + Valor da Casa

Valor do imóvel = R\$ 30.000,00 + R\$ 167.532,24

Valor do imóvel = R\$ 197.532,24

8 – Resultado da Avaliação:

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Guajará Mirim, AVALIO o imóvel em R\$ 197.532,24 (cento e noventa e sete mil, quinhentos e trinta e dois reais e vinte e quatro centavos).

Guajará-Mirim/RO, 4 de junho de 2023.

