



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1- PROFISSIONAL AVALIADOR

O presente laudo é elaborado e desenvolvido pelo Corretor de Imóveis **ALEX CEOLIN ANTONIO**, o qual está inscrito no CRECI/MS sob nº 6667, com escritório profissional situado na Avenida Panamá, nº 17, Sala 03, Bairro Piravevê, cidade e comarca de Ivinhema/MS, Fone: (67) 9.9943-8085, e-mail: alexceolin@hotmail.com.

2- REQUERENTE

ANDRÉ DORIVAL MEURER, brasileiro, casado, portador do CPF/MF nº 749.059.459-68, e **IONE MISTURINI MEURER**, brasileira, produtora rural, portadora do CPF/MF nº 446.637.651-49, ambos residentes e domiciliados na cidade de Amaporã/PR.

3- DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando, bem como demonstrar seu valor de mercado.

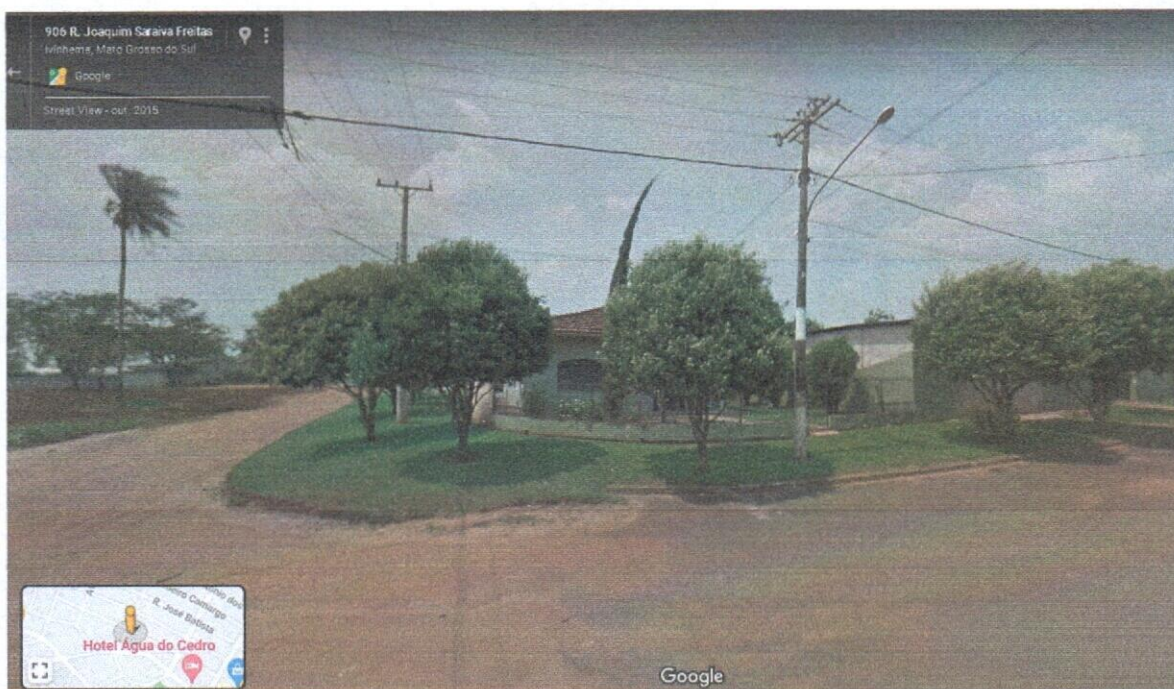
O valor atribuído ao final do laudo será o resultado de uma pesquisa aprofundada sobre o bem avaliando, a qual abordará informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, aspectos quantitativos e qualitativos, situação mercadológica e método comparativo direto de dados de mercado.

4- DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Alex Ceolin Antonio
Corretor de Imóveis
CRECI/MS 6667

O bem avaliando trata-se de um **imóvel urbano** constituído pelos Lotes 19, da quadra 10, do Bairro Centro, com área total de 470,42m², cidade e comarca de Ivinhema (MS), com limites e confrontações descritos nas matrículas nº 11.270 do S.R.I desta mesma cidade e comarca.

A região em que o bem está inserido trata-se da malha urbana do Município de Ivinhema/MS, com infraestrutura completa, ocupação residencial e região de alto padrão. Apresentando facilidade de acesso, estando localizado na Avenida José Pereira da Silva, esquina com a Rua Joaquim Saraiva de Freitas.



4.1. Caracterização Física

A região em que o bem avaliando está inserido faz parte da urbanização de seu município, sendo rodeada por casas de alto padrão e bairro nobre da cidade de Ivinhema/MS.

4.2. Serviços/Infra-estrutura

Alex Ceolin Antonio
Corretor de Imóveis
CRECI/MS 6667



É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: rede de água tratada, luz pública e rede de energia elétrica, pavimentação, policiamento, bancos, hospital, posto de saúde, coleta de lixo, etc. Todavia, não é disponibilizado rede de esgoto em razão do município não possuir tal serviço.

4.3. Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel para uso residencial, edificado em terreno no nível do logradouro público com formato retangular, topografia plana, sendo 35 metros de largura por 30 metros de comprimento.

Além disto, possui estrutura geral em alvenaria, padrão de acabamento normal, idade da construção aproximada em 20 (vinte) anos, construções em perfeito estado de conservação, sendo uma casa residencial com área total construída de 385,24m².

No anexo I é possível visualizar as condições do imóvel.

5- DO METODO UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi desenvolvida pelo método comparativo de dados de mercado, segundo o qual, é utilizado com base nas informações de mercado local, ou seja, por meio de comparações entre compras e vendas de imóveis homogêneos ao que está sendo avaliado.

Segundo último levantamento de dados, o município no qual o imóvel avaliando está inserido encontra-se com aproximadamente 23 (vinte e três) mil habitantes.

Além disto, nos últimos 12 (doze) anos sofreu uma enorme mudança mercadológica, na medida em que, nos anos de 2008 e 2012 foi beneficiado pela instalação de duas indústrias tipo usina de cana-de-açúcar (Adecoagro) nas suas proximidades, as quais fomentaram o

Alex Ceolin Antonio
Corretor de Imóveis
CRECI/MS 6667



comércio local, e, por conseguinte, um aumento expressivo nos preços de compra e venda de imóveis e contratos de aluguéis em geral.

6- DA METODOLOGIA EMPREGADA

6.1. Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados, cujo Período de pesquisa deu-se de 15/11/2022 a 22/11/2022, chegando aos seguintes números:

Área Terreno	Valor por metro	Valor Total do Terreno	Área da Construção	Valor por metro construído	Valor total Construção	Valor Total Imóvel
470,00	1.000,00	470.000,00	385,24	1.130,00	435.321,20	905.321,20

7- CONCLUSÃO E DECLARAÇÃO DO VALOR NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Diante de todo o exposto e considerando todos os dados apresentados, bem como as condições aparentes do imóvel supra caracterizado, além das ofertas de aquisição anteriormente propostas, o imóvel descrito no item 4 deste laudo de avaliação de imóvel urbano, é, nesta data, por mim avaliado para valor de mercado em **R\$905.000,00 (Novecentos e cinco mil reais)**, valor no qual foi arredondado para melhor ilustração.

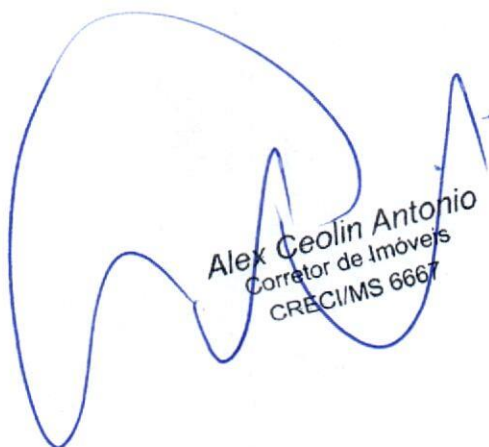
Ivinhema/MS, 22 de Setembro 2022.

ALEX CEOLIN ANTONIO

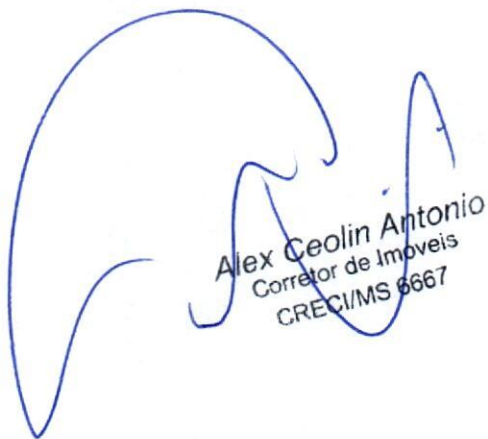
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI/MS 6.667

ANEXO I – FOTOS ILUSTRATIVAS




Alex Ceolin Antonio
Corretor de Imóveis
CRECI/MS 6667




Alex Ceolin Antonio
Corretor de Imóveis
CRECI/MS 6667