

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL-NBR 14653-1

Objeto

imóvel matriculado sob o nº 15.403 do 3º Registro de Imóveis de Joinville/SC.

Finalidade

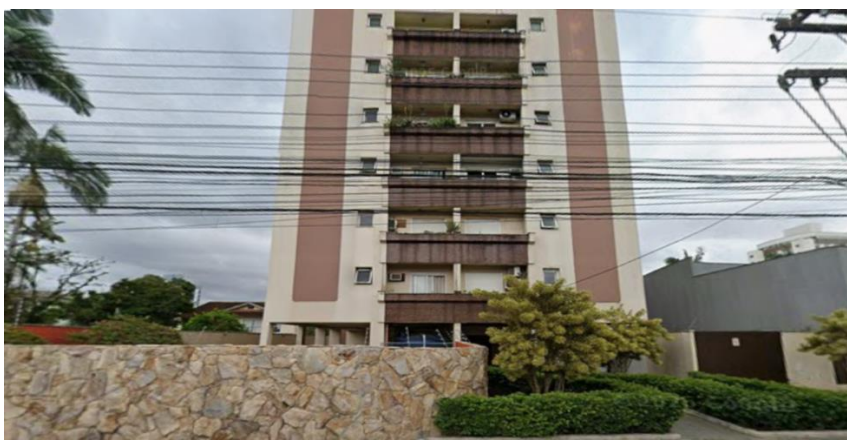
- Avaliação do imóvel.

Descrição do imóvel

Matrícula Nº.15.403 (quinze mil,--Data 27 de novembro de 1.984 quatrocentos e tres).--

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº.103, localizado no 1º andar ou - 2º pavimento, do Edifício Milano, situado nesta cidade, na rua Padre Kolb, nº.1.000, com a área privativa de 114,86 metros quadrados e área de uso comum de 29,46 - metros quadrados e área total de 144,32 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,436% - 53,77 metros quadrados no terreno e nas coisas de uso comum,- cujo Edifício está construído sobre o TERRENO situado nesta cidade, fazendo frente com 25,33 metros, para o lado par da rua Padre Kolb, tendo de fundos em ambos os lados 47,- 85 metros, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha com terras de Anthero D'Almeida Mattos, e pelo lado esquerdo com terras de Walter Sudhaus, fazendo o travessão dos fundos com 25,33 metros, confrontando com terras de Felinto Jordan, contendo a área total de 1.212,04 metros quadrados.- PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA CAMILOTTI LTDA., sociedade com sede nesta cidade, na rua Henrique Meyer, nº.68, CGC/MF nº.83.745.133/0001-14.- TÍTULO AQUISITIVO:- Matrícula nº.13.273, ficha 1 e Incorporação pelo R.1 ficha 1/v da mesma Matrícula, ambas do Livro nº.2-Registro Geral, nesta Circunscrição.- A Oficial do Registro:--

Localização



Rua Padre Kolb, nº 1.000, apto. 103, Edifício Milano, bairro Bucarein, Joinville/SC.

Avaliação

Metodologia

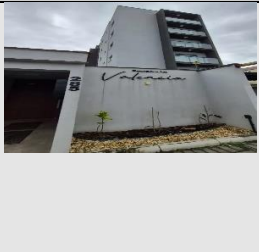
Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi designado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia foi definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, **para definição do valor de mercado para venda**, optou-se pela utilização do **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação - onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- Características - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros. Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado não levando em consideração as características do imóvel em estudo, pois o Oficial de Justiça e Avaliador não teve acesso ao imóvel, mas sim sua situação e a conjuntura de mercado.

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Foto			
Anunciante	Chaves na mão	Chaves na mão	Chaves na mão
Referência	Ref.: LI144	Ref.: AP0517	Ref.: 2478
Endereço	Bucarein	Bucarein	Bucarein

Bairro	Bucarein	Bucarein	Bucarein ¹
Área Construída	80m ²	70m ²	111m ²
Valor Anunciado	R\$ 639.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 780.000,00
Valor médio do m² na região com características semelhantes.	R\$ 7.987,50	R\$ 7.142,00	R\$ 7.027,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

TOTAL	R\$ 22.156,50
÷ 3 = Média	R\$ 7.385,50
R\$ 7.385,50 x 144,32m²	R\$ 1.065.875,36

- ❖ **Avaliação** – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Joinville -SC, avalio alicerçado no valor médio do m² da região do bairro Bucarein, o bem em **R\$ 1.065.875,36 (um milhão, sessenta e cinco mil, oitocentos e setenta e cinco reais e trinta e seis centavos).**

Robson Luiz Silva
Oficial de Justiça Avaliador

¹ <https://www.chavesnamao.com.br/apartamentos-a-venda/sc-joinville/bucarein/>