

Laudo de Avaliação de Imóvel

Processo nº 0179931-03.2014.4.02.5101

Mandado nº 510018366323

Autor: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

Réus: JACKARD COMERCIO E LOCACAO DE ROUPAS LTDA e MARCELO FONTES DE FARIAS

I - Descrição do bem:

Imóvel de matrícula nº 29.123, correspondente ao prédio de nº 65, da Rua das Gardêneas, com área construída de 57,25m², edificado sobre o lote de terreno nº 08 da quadra 04, o qual mede 7,25m de frente, igual largura na linha dos fundos, por 20,70m de extensão da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 150,07m², confrontando pelo lado direito, esquerdo e fundos, respectivamente, com os lotes 07, 09 e 21.



II – Avaliação:

Método de avaliação do imóvel: método comparativo direto de dados do mercado

QUADRO AMOSTRAL DE VALORES DE IMÓVEIS COM ATRIBUTOS COMPARÁVEIS					
	Fonte	Localização Informada	Metragem área construída	Valor	Valor do m ²
1	Chaves na Mão	Rua Coqueiros	100m ²	R\$204.450,00	R\$2.044,50
2	Chaves na Mão	Rua André Temudo	231m ²	R\$455.000,00	R\$1.969,70
3	Chaves na Mão	Alameda Conquista	80m ²	R\$150.000,00	R\$1.875,00
4	Zap Imóveis	Rua Boa Vista	106m ²	R\$230.000,00	R\$2.169,81
5	Zap Imóveis	Rua do China	60m ²	R\$115.000,00	R\$1.916,67
6	Imóvel Web	Rua Jurimirim	98,71m ²	R\$249.170,00	R\$2.524,26

Pesquisa realizada em março de 2026 com imóveis do tipo “casa” situados no mesmo bairro ou em bairros próximos

- **Determinação da média aritmética do valor do m²**

$(R\$2.044,50 + R\$1.969,70 + R\$1.875,00 + R\$2.169,81 + R\$1.916,67 + R\$2.524,26)/6 = R\$2.083,32$

- **CONCLUSÃO**

→ Valor médio estimado do imóvel: média aritmética do valor do m² x área construída do imóvel = $R\$2.083,32 \times 57,25m^2 = \mathbf{R\$119.270,07}$ (cento e dezenove mil duzentos e setenta reais e sete centavos).