

JEFFERSON RIBAS BIANCHINI

CPF: 710.137.849.87

CRECI: 14.240-F

LAUDO/PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

NR.LAUDO/PARECER TÉCNICO 033 /2025.

1. SOLICITANTE: CAMARA MUNICIPAL DA LAPA - PR.

PROPRIETÁRIA: SPIM COMERCIO RESTAURANTE E HOTEL LTDA ME.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O lote de terreno urbano com área de **2.815,4273m²**, situado nesta cidade, com frente para o lado PAR da Alameda David Carneiro Centro Histórico da referida cidade, contendo uma casa residencial em alvenaria com área de **201,5706m²**. Imóvel este registrado no cartório de registro de imóveis desta com matrícula número: **32.304**.

2.1. Descrição Sumária do Bem:

Trata-se de um lote de terreno urbano, contendo uma casa residencial (Antiga) em alvenaria, fazendo frente para a Alameda David Carneiro e fundos para a rua: XV de novembro, com suas demais metragens, divisas e confrontações constantes da referida matrícula.

2.2. Ocupante do imóvel:

O imóvel encontra-se alugado para terceiros.

2.3. Tipo de ocupação:

Pacífica, (Imóvel alugado para terceiros).


Jefferson Ribas Bianchini
Corretor de Imóveis
CRECI - 14.240-F

JEFFERSON RIBAS BIANCHINI

CPF: 710.137.849.87

CRECI: 14.240-F

2.4. Registro fotográfico:



JEFFERSON RIBAS BIANCHINI

CPF: 710.137.849.87

CRECI: 14.240-F



JEFFERSON RIBAS BIANCHINI

CPF: 710.137.849.87

CRECI: 14.240-F

3. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

O laudo foi por mim elaborado, a pedido desta Casa de Leis, para fins administrativos.

4. DESCRIÇÃO/PARECER TÉCNICO:

- O imóvel em questão é composto por um terreno com área de total de **2.815,43 m²** muito bem localizado dentro do centro histórico da cidade da Lapa Pr, o qual faz frente para duas ruas distintas. Avalio em **R\$ 970,00** (Novecentos e setenta reais por m²). Total **R\$ 2.730.967,10** (Dois milhões setecentos e trinta mil novecentos e sessenta e sete reais e dez centavos).

- Uma casa residencial (Antiga) com área de **201,57m²** protegida pelo setor histórico através do GP-1 sendo construída em alvenaria, contendo forro de madeira e assoalho também em madeira, coberta com telhas de barro. Avalio em **R\$ 3.000,00** (Três mil reais por m²). Total **R\$ 607.710,00** (Seiscentos e quatro mil setecentos e dez reais).

5. PRESUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O imóvel em questão encontra-se devidamente ocupado através de contrato de aluguel, constatei em loco, que o terreno está totalmente cercado e a casa em questão, devidamente conservada dentro dos padrões da época e em dia com suas atribuições fiscais.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Período da vistoria: Abril de 2025.

Verifiquei que o imóvel está em perfeito estado de conservação e que está recebendo as manutenções necessárias a medida do que se pede.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Trata-se de um imóvel urbano muito bem localizado, com frente para a Alameda David Carneiro, centro histórico desta cidade e seu terreno possui ótimo potencial construtivo.

8. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

Foi por mi utilizado para a conclusão deste laudo, o método comparativo direto de dados de mercado. (MCDDM).

JEFFERSON RIBAS BIANCHINI

CPF: 710.137.849.87

CRECI: 14.240-F

9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Foi por mim feita a pesquisa de mercado procurando informações sobre negócios efetivados com áreas equivalentes a esta.

Período de pesquisa: 07 e 08/04/2025.

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado:

O valor de mercado do imóvel em questão (Terreno e benfeitorias) é de **R\$ 3.338.677,20** (Três milhões trezentos e trinta e oito mil seiscentos e setenta e sete reais e vinte centavos).

11. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O referido imóvel encontra-se ocupado.

12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Jefferson Ribas Bianchini, brasileiro, RG: 5.093.511-6 e CPF: 710.137.849-87 devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis com CRECI: 14.240-f.

13. LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Lapa, 08 de Abril de 2025.


Jefferson Ribas Bianchini
Corretor de Imóveis
CRECI - 14.240-F