



LAUDO AVALIAÇÃO  
Imóvel Urbano

Valor do laudo

1. Nome do Cliente		CPF ou CNPJ	Grupo/Cota
		043.026.209-43	2144
2. Endereço do imóvel			
2.1 Tipo Logradouro	2.2 Logradouro	2.3. Numero	2.4. Complemento
Rua	Joaquim Nabuco	510	Unidade nº 03
2.5. Bairro		2.6. Cidade	2.7. UF
Lamenha Grande		Almirante Tamandaré	PR
		2.8. CEP	
			83507-220
3. Terreno			
3.1. Frente	3.2. Forma	3.3. Inclinação	3.4. Situação
8,00 m	IRREGULAR	PLANA	MEIO DE QUADR
		3.5. Superfície	3.6. Lote
		SECO	79
		3.7. Quadra	3.8. Área Terreno
		3	177,80 m²
4. Edificação			
4.1. Unidade Tipo	4.2. Idade Aparente	4.3. Uso/Ocupação	4.4. Conservação
CASA	10 anos	RESIDENCIAL	REGULAR
		4.5. Tipo Construção	4.6. Padrão Acabamento
		ALVENARIA CONVENC	MÉDIO
4.7. Nº Pavimento	4.8. Nº Dormitórios	4.9. Nº Suítes	4.10. Nº Banheiros
2	1	1	2
		4.11. Implantação	4.12. Conserv. do Cond.
		ISOLADO	
4.13. Descrição dos Cômodos do Imóvel (divisão interna)			
Garagem, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, suíte, banheiro suíte, dormitório e banheiro social.			
4.14. Construções Averbadas (m²) - regularizadas na matrícula do Imóvel			
	Privativa	Uso Comum	Total
Unidade Principal	67,8600 m²	0,0000 m²	67,8600 m²
Garagem	0,0000 m²	0,0000 m²	0,0000 m²
Outras Áreas	0,0000 m²	0,0000 m²	0,0000 m²
Total	67,8600 m²	0,0000 m²	67,8600 m²
4.15. Áreas não-averbadas (m²)		4.16. Somatório Total Áreas	
40,0000 m²		107,8600 m²	
4.13.1 Descrever as áreas construídas não-averbadas			
Não foi possível identificar ao certo quais são as áreas construídas averbadas e não averbadas.			
5. Documentação Apresentada			
5.1. Matrícula(s) no RGI	5.2. Ofício	5.3. Comarca	5.4. Data de Emissão
18.303	1º CRI	Almirante Tamandaré/PR	10/12/2021
5.5. Vaga de Garagem		5.6. Escaninho / Depósito	
Documentação	Quantidade	Número(s) vaga(s)	Documentação
<input checked="" type="checkbox"/> Vinculada matrícula unidade	2		<input type="checkbox"/> Vinculada matrícula unidade
<input type="checkbox"/> Matrícula individual			<input type="checkbox"/> Matrícula individual
<input type="checkbox"/> Sem documentação			<input type="checkbox"/> Sem documentação
6. Características da Região			
6.1. Usos Predominantes			
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro: _____			
6.2. Infra-estrutura Urbana			6.3. Pavimentação
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Fossa			Asfalto
<input checked="" type="checkbox"/> Rede Água Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Água			
6.4. Serviços Públicos e Comunitários			
<input checked="" type="checkbox"/> Correios <input type="checkbox"/> Parques Públicos <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Cinemas <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Teatros			
<input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Praças <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input checked="" type="checkbox"/> Escola			
7. Avaliação			
Valor do Terreno (R\$)		Valor da Construção (R\$)	Valor Total da Garantia (R\$)
57.235,74		262.306,88	320.000,00
Valor de Venda Forçada do Terreno (R\$)		Valor de Venda Forçada da Construção (R\$)	Valor de Venda Forçada Total (R\$)
38.455,26		176.237,44	215.000,00
Valor Total da Garantia (por extenso)			
Trezentos e vinte mil reais			
7.1. Valor de Venda Forçada (R\$)			
R\$ 215.000,00			
Valor de Venda Forçada (por extenso)			
Duzentos e quinze mil reais			
Empresa de Avaliação	Galache Engenharia Ltda.	CREA/CAU	5060563873/D
Profissional Responsável	Tales R. S. Galache	Assinatura	
9. Local / Data / Acompanhante da Vistoria			
Local (Município/UF)	Santo André/SP	Data (dd/mm/aaaa)	29/12/2021
Acompanhante da vistoria	Sr. Anderson Schiavo	CPF ou RG	043.026.209-43
Data da Vistoria (dd/mm/aaaa)	23/12/2021	Horário da Vistoria	08:00 às 18:00



LAUDO AVALIAÇÃO  
Imóvel Urbano

<b>10. Nome do Cliente</b>		<b>Operação</b>	
		Crédito com Garantia Imóvel	
<b>11. Caso unidade esteja localizado em condomínio (vertical ou horizontal), informar:</b>			
<b>11.1. Usos</b>	<b>11.2. Posição (frente/fundos)</b>	<b>11.3. Elevadores</b>	<b>11.4. Padrão Acabamento</b>
		-	
<b>11.5. Estado Conservação</b>		<b>11.6. Nº de Pavimentos</b>	
<b>12. Infra-estrutura do Condomínio</b>			
<input type="checkbox"/> Sala de Jogos	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Play Ground	<input type="checkbox"/> Guarita
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Vestiários	<input type="checkbox"/> Quadra Esportiva	<input type="checkbox"/> Vigilância
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Churrasqueira Coletiva	<input type="checkbox"/> TV a Cabo
		<input type="checkbox"/> Cinema	
		<input type="checkbox"/> Estacionamento Visitantes	
		<input type="checkbox"/> Espaço Gourmet	
<b>13. Análise de Mercado</b>			
<b>13.1. Desempenho de Mercado</b>		<b>13.2. Absorção pelo Mercado</b>	
<input type="checkbox"/> Recessivo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média
<input type="checkbox"/> Aquecido		<input type="checkbox"/> Alta	
		<b>13.3. Número de Ofertas</b>	
		<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	
<b>14. O imóvel avaliado é afetado por fatores:</b>			
<input type="checkbox"/> Valorizantes	<input type="checkbox"/> Desvalorizantes	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum * Caso sejam evidenciados fatores <u>Valorizantes</u> ou <u>Desvalorizantes</u> , justificar:	
<b>15. Informações sobre a garantia</b>			
<b>15.1. O imóvel avaliado apresenta condições normais de habitabilidade?</b>			<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Caso Negativo, justificar:			
<b>15.2. O imóvel avaliado apresenta vícios construtivos ou problemas estruturais aparentes?</b>			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Caso Afirmativo, justificar:			
<b>15.3. As informações apresentadas na documentação (matrícula) estão de acordo com o verificado no local?</b>			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Caso Negativo, justificar:			
A matrícula do imóvel informa a área construída de 67,86m <sup>2</sup> , porém em medições realizadas in loco constatamos área de 107,86m <sup>2</sup> .			
<b>15.4. Durante a vistoria foram verificados indícios/suspeita de contaminação ambiental?</b>			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Caso Afirmativo, justificar:			
<b>15.5. Considerando as condições apresentadas e o mercado imobiliário atual o imóvel representa boa garantia?</b>			<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Caso Negativo, justificar:			
<b>16- Enfoque Mercadológico / Observações Relevantes</b>			
O imóvel avaliando está localizado em região predominantemente residencial. No local constatamos residências térreas e assobradadas de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 a 20 anos. Nas vias principais constatamos comércio de âmbito local e alguns prestadores de serviços.			
Taxa ao mês: <b>1,00%</b>			
Taxa anual: <b>12,00%</b>			
Período em meses: <b>42 meses</b>			
<b>17. Empresa Avaliadora</b>			
Empresa de Avaliação	<u>Galache Engenharia Ltda.</u>	CREA/CAU	<u>5060563873/D</u>
Profissional Responsável	<u>Tales R. S. Galache</u>	Assinatura	
<b>18. Local / Data</b>			
Local (Município/UF)	<u>Santo André/SP</u>	Data (dd/mm/aaaa)	<u>29/12/2021</u>

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA PARCIAL INTERNA DA GARAGEM



VISTA PARCIAL INTERNA DA ESCADA DE ACESSO



VISTA PARCIAL INTERNA DA CHURRASQUEIRA

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO QUINTAL



VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA DE SERVIÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE JANTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA SUÍTE

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO SUÍTE



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO SOCIAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Rua Maria Bonfim Alcântara	84		Apolar Imóveis	(41) 3537 - 9669	350.000,00	1,00	30	60	3,00	20%	0,844	180,00	12,00	360,00	29/12/21
2	Bairro Parque São Jorge			Pedro Siqueira Imóveis	(41) 98805-0173	380.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	200,00	6,00	180,00	29/12/21
3	Rua Dos Pinheiros	82		Apolar Imóveis	(41) 3537 - 9669	290.000,00	1,00	30	60	3,00	20%	0,734	155,00	15,00	383,40	29/12/21
4	Rua Emiliano Perneta			Pedro Siqueira Imóveis	(41) 98805-0173	100.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	13,00	360,00	29/12/21
5	Rua São Marcos			Pedro Siqueira Imóveis	(41) 98805-0173	110.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	29/12/21
6	Rua Jânio Quadros			Apolar Imóveis	(41) 3537 - 9669	130.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	383,60	29/12/21

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	<a href="https://www.apolar.com.br/venda/almirante-tamandare/bonfim/venda-residencial-casa-almirante-tamandare-bonfim-934707">https://www.apolar.com.br/venda/almirante-tamandare/bonfim/venda-residencial-casa-almirante-tamandare-bonfim-934707</a>
2	<a href="https://www.pedrosiqueiracorretor.com.br/88/imoveis/venda-casa-4-dormitorios-parque-sao-jorge-almirante-tamandare-pr">https://www.pedrosiqueiracorretor.com.br/88/imoveis/venda-casa-4-dormitorios-parque-sao-jorge-almirante-tamandare-pr</a>
3	<a href="https://www.apolar.com.br/venda/almirante-tamandare/jardim-ipanema/venda-residencial-casa-almirante-tamandare-jardim-ipanema-934696">https://www.apolar.com.br/venda/almirante-tamandare/jardim-ipanema/venda-residencial-casa-almirante-tamandare-jardim-ipanema-934696</a>
4	<a href="https://www.pedrosiqueiracorretor.com.br/14/imoveis/venda-terreno-vila-alto-pinheiros-almirante-tamandare-pr">https://www.pedrosiqueiracorretor.com.br/14/imoveis/venda-terreno-vila-alto-pinheiros-almirante-tamandare-pr</a>
5	<a href="https://www.pedrosiqueiracorretor.com.br/12/imoveis/venda-terreno-vila-alto-pinheiros-almirante-tamandare-pr">https://www.pedrosiqueiracorretor.com.br/12/imoveis/venda-terreno-vila-alto-pinheiros-almirante-tamandare-pr</a>
6	<a href="https://www.apolar.com.br/venda/almirante-tamandare/jardim-josiane/venda-residencial-terreno-almirante-tamandare-jardim-josiane-934716">https://www.apolar.com.br/venda/almirante-tamandare/jardim-josiane/venda-residencial-terreno-almirante-tamandare-jardim-josiane-934716</a>



### Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.						
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%						
	MUITO BOM			1,5	0,032%						
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%						
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%						
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%						
	DEFICIENTE			3,5	33,200%						
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%						
	MUITO MAU			4,5	75,200%						
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.995,80				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
<b>Averbado</b>	<b>10</b>	<b>70</b>	<b>2,00</b>	<b>20%</b>	<b>67,86</b>	<b>1,33</b>	<b>2.654,41</b>	<b>180.128,53</b>	<b>91,6%</b>	<b>165.030,09</b>	
<b>Não Averbado</b>	<b>10</b>	<b>70</b>	<b>2,00</b>	<b>20%</b>	<b>40,00</b>	<b>1,33</b>	<b>2.654,41</b>	<b>106.176,56</b>	<b>91,6%</b>	<b>97.276,80</b>	
<b>Comp 1</b>	30	60	3,0	20%	180,00	0,84	1.684,46	303.201,94	61,0%	<b>184.801,58</b>	
<b>Comp 2</b>	20	70	3,0	20%	200,00	0,92	1.834,14	366.828,04	73,5%	<b>269.566,21</b>	
<b>Comp 3</b>	30	60	3,0	20%	155,00	0,73	1.464,92	227.062,17	61,0%	<b>138.394,39</b>	
<b>Comp 4</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	<b>0,00</b>	
<b>Comp 5</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	<b>0,00</b>	
<b>Comp 6</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	<b>0,00</b>	

## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

