

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:			
Grupo/Cota:	0786/889 - 0786/863 - 0785/831 - 0782/887		
Proponente:	Construtora e Imobiliária Expansão		
Proprietário/Vendedor:	-		
Logradouro:	Rua Pioneiro Hécio Siolari	Nº 138	
Complemento:	Casa A	Empreendimento: Condomínio Residencial Colli Jordão	
CEP:	87075-800	Bairro: Jardim Everest	
Cidade:	Maringá	UF: PR	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 371.800,00	R\$ 297.400,00
(Trezentos e setenta e um mil e oitocentos reais)	(Duzentos e noventa e sete mil e quatrocentos reais)

Prazo de venda:
24 Meses.

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Terreno	0,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	104,91m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	0,00m ²
Área Total (Matrícula)	104,91m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 15 de março de 2023

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Água | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Fossa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|--|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Metrô | <input type="checkbox"/> Rede bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escola | <input checked="" type="checkbox"/> Centro comercial | <input type="checkbox"/> Parque | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input type="checkbox"/> Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: -

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 150,35m²

Testada: 6,20m

Fração Ideal: 150,35000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 10 Anos

Estado de Conservação: Entre novo e regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Médio - Mínimo

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, trata-se de vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Espaço gourmet | <input type="checkbox"/> Lavanderia | <input type="checkbox"/> Playground | <input type="checkbox"/> Salão de festas |
| <input type="checkbox"/> Brinquedoteca | <input type="checkbox"/> Interfone | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | <input type="checkbox"/> Sauna |
| <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Jardins | <input type="checkbox"/> Pista de cooper | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 2.389 do 4º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá - PR
Inscrição imobiliária	nº 43257000
Outros	Georreferenciamento

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Casa A, integrante do Condomínio Residencial Colli Jordão, situado à Rua Pioneiro Hécio Siolari, nº 138, Jardim Everest, Município de Maringá - PR.

Não consta na matrícula, o número de identificação atualizado, documentos municipais e georreferenciamento consta nº 140, "in loco", consta nº 138. É possível associar a documentação através da zona, quadra e lote.

Foi realizada apenas a vistoria externa, portanto, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Não foi possível verificar se as metragens que constam nos documentos estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa. Para efeito de cálculo, foi considerado o que consta na matrícula e foi feita estimativa da área edificada através de imagem aérea disponível no Google Earth.

9.2 - Existe condomínio formal?

Sim

9.3 - Nome do síndico/administradora e telefone de contato:

-

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não, foi realizada vistoria externa.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo, trata-se de vistoria externa.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Foi realizada vistoria externa.					

13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO EVOLUTIVO

ELEMENTO COMPARATIVO 01							Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Miguel Belai Filho			Nº:	-	Bairro:	Jardim Everest	15/03/2023
Cidade:	Maringá			UF:	PR	Fonte:	Imobiliária Herval	(44) 9992-8453
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
93,00m ²	0,00m ²	0,00	93,00m ²	Médio - Mínimo		10	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
2	1	2	2	-	Ofertado	R\$ 365.000,00	R\$ 3.924,73	
Observações:	-							

ELEMENTO COMPARATIVO 02							Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua José Antonio Rodrigues Casa B			Nº:	96	Bairro:	Jardim Everest	15/03/2023
Cidade:	Maringá			UF:	PR	Fonte:	Vendas - Lélo Imóveis	(44) 9109-5960
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
107,00m ²	0,00m ²	0,00	107,00m ²	Médio - Mínimo		5	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
2	1	2	2	-	Ofertado	R\$ 450.000,00	R\$ 4.205,61	
Observações:	-							

ELEMENTO COMPARATIVO 03							Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Pioneiro Hélcio Siolari			Nº:	-	Bairro:	Jardim Everest	15/03/2023
Cidade:	Maringá			UF:	PR	Fonte:	Ingalar Imóveis	(44) 99175-0405
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
72,00m ²	0,00m ²	0,00	72,00m ²	Médio - Mínimo		5	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
2	1	2	2	-	Ofertado	R\$ 315.000,00	R\$ 4.375,00	
Observações:	-							

ELEMENTO COMPARATIVO 04							Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Pioneiro Hélcio Siolari Casa B			Nº:	175	Bairro:	Jardim Everest	15/03/2023
Cidade:	Maringá			UF:	PR	Fonte:	Imobiliária Morada do Sol	(44) 9896-1477
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
105,00m ²	0,00m ²	0,00	105,00m ²	Médio - Mínimo		5	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
1	2	2	2	-	Ofertado	R\$ 380.000,00	R\$ 3.619,05	
Observações:	-							

ELEMENTO COMPARATIVO 05							Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua José Antonio Rodrigues Casa A			Nº:	180	Bairro:	Jardim Everest	15/03/2023
Cidade:	Maringá			UF:	PR	Fonte:	Jhony Corretor de Imóveis	(44)99919-8381
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
105,00m ²	0,00m ²	0,00	105,00m ²	Médio - Mínimo		10	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
2	2	2	2	-	Ofertado	R\$ 450.000,00	R\$ 4.285,71	
Observações:	-							

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 3.924,73	0,9000	1,0000	0,9703	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 3.427,43
2	R\$ 4.205,61	0,9000	1,0000	1,0049	1,0000	0,9645	1,0000	1,0000	R\$ 3.668,58
3	R\$ 4.375,00	0,9000	1,0000	0,9540	1,0000	0,9645	1,0000	1,0000	R\$ 3.623,02
4	R\$ 3.619,05	0,9000	1,0000	1,0002	1,0000	0,9645	1,0000	1,0000	R\$ 3.142,07
5	R\$ 4.285,71	0,9000	1,0000	1,0002	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 3.857,97

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência

F.i.c. = Fator Idade e Conservação

F.v. = Fator Vaga de Garagem

Somatório = R\$ 17.719,07

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 3.543,81

Limite Inferior (-30%) = R\$ 2.480,67

Limite Superior (+30%) = R\$ 4.606,96

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m ²	Total - Área privativa
104,91m ²	1,00	104,91m ²	R\$ 3.543,81	R\$ 371.800,00

F.c. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 371.800,00 (Trezentos e setenta e um mil e oitocentos reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	10,52%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	III		
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 3.543,81
Limite superior	R\$ 4.606,96
Limite inferior	R\$ 2.480,67
Desvio Padrão	271,79
Coefficiente de Variação	7,67%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	5,26% R\$ 3.730,15
Limite Inferior	-5,26% R\$ 3.357,48

São Paulo, 15 de março de 2023

*F.c. → Fator de comercialização

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para a Casa A, integrante do Condomínio Residencial Colli Jordão, situado à Rua Pioneiro Hécio Siolari, nº 138, Jardim Everest, Município de Maringá - PR.

Não consta na matrícula, o número de identificação atualizado, documentos municipais e georreferenciamento consta nº 140, "in loco", consta nº 138. É possível associar a documentação através da zona, quadra e lote.

Dados extraídos da Matrícula nº 2.389 do 4º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá - PR, IPTU com inscrição imobiliária nº 43257000, Georreferenciamento e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área privativa de 104,91m², área destinada a quinta de 45,44m², e fração ideal do terreno 150,35% sobre o lote onde foi construído o condomínio.

Não foi possível verificar se as metragens que constam nos documentos estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa. Para efeito de cálculo, foi considerado o que consta na matrícula e foi feita estimativa da área edificada através de imagem aérea disponível no Google Earth.

A matrícula descreve o imóvel como integrante de condomínio, no entanto, no local foi verificado que se trata de duas casas geminadas, tendo sido instituído regime de condomínio sobre o terreno onde foram construídas. Não se trata de condomínio fechado, todas as casas possuem acesso direto à via pública. Na matrícula são mencionadas áreas comuns inexistentes no local.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 15 de março de 2023

ANEXO A | TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA IMÓVEIS RETOMADOS

Item de classificação	Nota	Classificação
A) Características do local	1	2
B) Comércio e Serviços Gerais	2	
C) Segurança / Área de Risco	1	
D) Urbano / Rural / Interior / Nicho	1	
E) Aparência externa / interna	1	
F) Ocupado	5	
Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo		

FATORES ANALISADOS PARA CLASSIFICAÇÃO DO AVALIANDO

A - Fatores analisados na características do local:

- a) Uma maior dificuldade na venda é atribuída a imóveis em ruas de terra, com infraestrutura precária, que possuam áreas "non aedificandi" (margens de rios/lagos, faixas de domínio público como rodovias, ferrovias, etc., quando é necessário determinar a proporção da área realmente útil), terrenos encravados, próximos a lixões, com declive acentuado, dentre outros;
- b) Possuem maior valorização locais com infraestrutura completa, próximos de avenidas, principalmente as de uso comercial. No caso de áreas rurais, os próximos a estradas asfaltadas, que possuam água encanada ou poço artesiano, rios, açudes, lagos, e aproveitamento de área de, no mínimo, 70%;
- c) Não aceitar imóveis com contaminação do solo confirmada ou com indícios, sem infraestrutura básica (podendo abrir exceção para imóveis rurais), áreas de preservação ou com passivo ambiental (imóvel com indícios de desmatamento ou corte ilegal, loteamentos ou terrenos cobertos com vegetação densa, imóvel situado em terras indígenas ou áreas de potencial paleontológico), podendo liberar aceite quando a usabilidade da garantia estiver regularizada e documentada de acordo com as normativas dos órgãos competentes, porém, ainda assim este imóvel deve ser considerado com menor índice de liquidez.

B - Fatores analisados no quesito Comércio e Serviços Gerais:

- a) Imóveis de uso comercial ou residencial podem ser classificados como "Bom" quando situados próximos a comércios variados como farmácias, mercados, padarias, açougues, e serviços básicos como escolas, bancos e hospitais;
- b) Possuem maior valor, ou seja, são classificados como "Excelente" os imóveis perto de shoppings, universidades, metrô, parques, praias populares e regiões turísticas movimentadas;
- c) Imóveis industriais possuem maior valor quando próximos de rodovias e regiões com grande oferta de transporte público, principalmente ferroviário e metroviário;
- d) Rural neste quesito o principal serviço público é a água encanada.

C - Fatores analisados no quesito Segurança / Área de risco:

- a) Imóveis em bairros com altos índices de criminalidade e roubos;
- b) Imóveis próximos de áreas de invasão e comunidades;
- c) Imóveis localizados em áreas de risco onde não é recomendada a construção de casas ou instalações, por serem expostas a desastres naturais como desabamentos, inundações ou fortes ventos;
- d) No caso de condomínios residenciais, verticais ou horizontais, os que possuem portaria são mais valorizados.

D - Fatores analisados no quesito Urbano / Rural / Interior / Nicho:

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis urbanos, pois são mais vendáveis em relação aos rurais;
- b) Aos rurais, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Notas intermediárias poderão ser atribuídas a cidades de interior, muito pequenas e afastadas, periféricas ou regiões de nicho especificamente industrial.

E - Fatores analisados no quesito Aparência externa / interna:

Neste caso é dada a nota para o estado físico do imóvel, considerando a aparência da fachada, problemas construtivos aparentes de forma geral, grandes áreas em madeira, questões de segurança para ocupação, volume de manutenções necessárias e se o acabamento possui padrão condizente ao bairro. Baixo padrão construtivo também deve ser pontuado.

F - Fatores analisados na ocupação:

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis desocupados, pois são mais vendáveis em relação aos ocupados;
- b) Aos ocupados, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Pode ser atribuída a Nota 3 dependendo do tipo de ocupação (invasão, próprio devedor e etc.)
- d) Notas intermediárias poderão ser atribuídas se identificado se o imóvel sofre alto risco de invasão.

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua Pioneiro Hélcio Siolari, vista 01



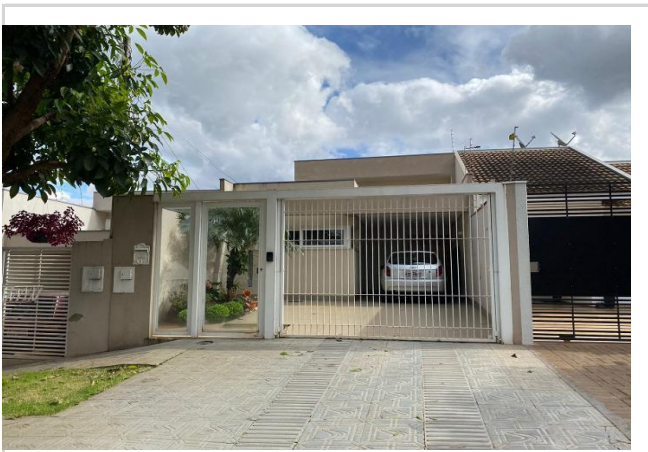
Rua Pioneiro Hélcio Siolari, vista 02



Identificação da via



Vizinho à direita - Fachada



Vizinho à esquerda - Fachada



Fachada do avaliando, vista 01

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando, vista 02



Identificação do avaliando

ANEXO C | PLANTA DE QUADRA

