

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	Denilson Marchioli	CNPJ/CPF: 030.401.539-35		
Endereço:	Rua André Emilio Guergoletto		Nº:	300
Complemento:	Lote 01 - Quadra 19	Condomínio: -	CEP:	86080-140
Bairro:	Ouro Verde	Construtora: -		
Cidade:	Londrina		UF:	PR

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 300.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º CRI de Londrina/PR

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	343,35 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	15,34 m	Coeficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	130,00 m	Área de construção não averbada:	107,77
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

3 dormitórios (sendo 2 suítes), banheiro social, sala de estar, cozinha, área de serviço, área gourmet e garagem.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).			

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

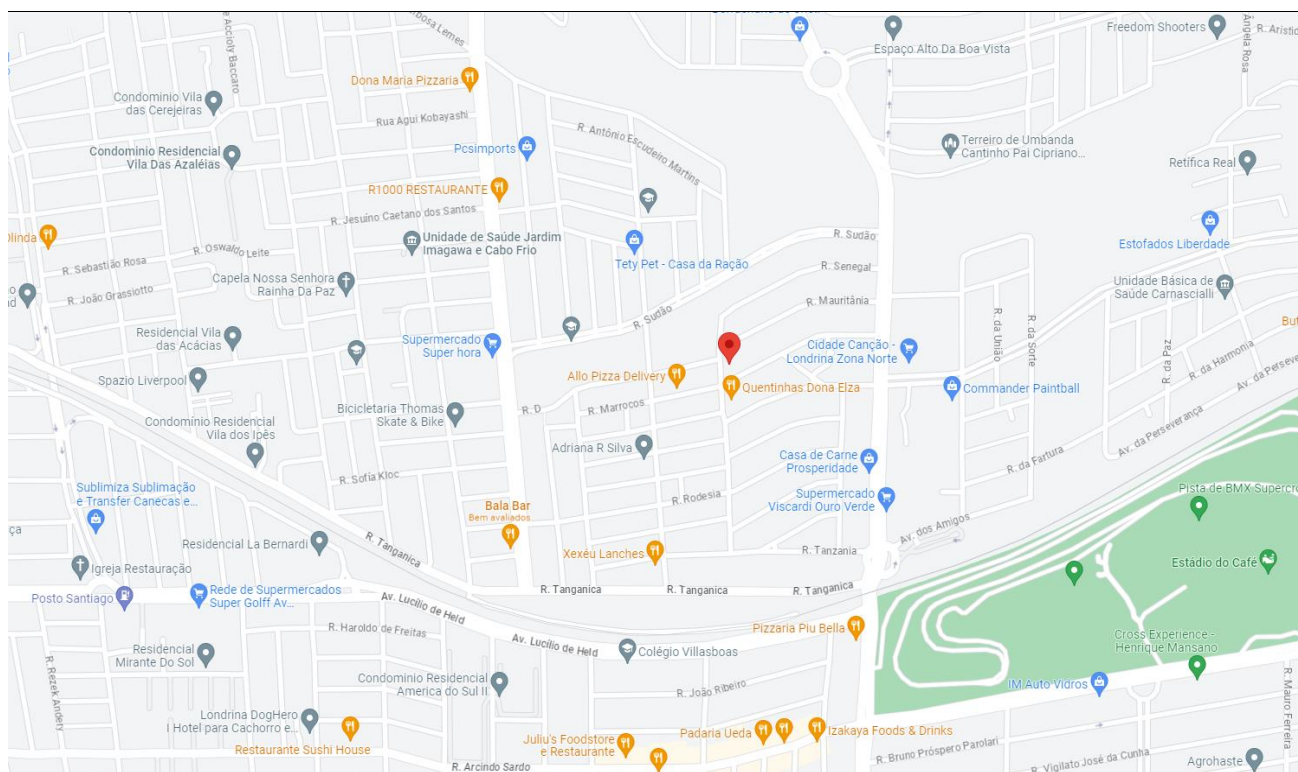
Atividade comercial exercida no local:						
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	PDTEC		
Data:	terça-feira, 9 de maio de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
47.823		CASA ISOLADA	R\$300.173,96
Total			R\$300.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Fachada



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação numérica



Descrição: Garagem



Descrição: Área externa



Descrição: Área externa



Descrição: Área externa

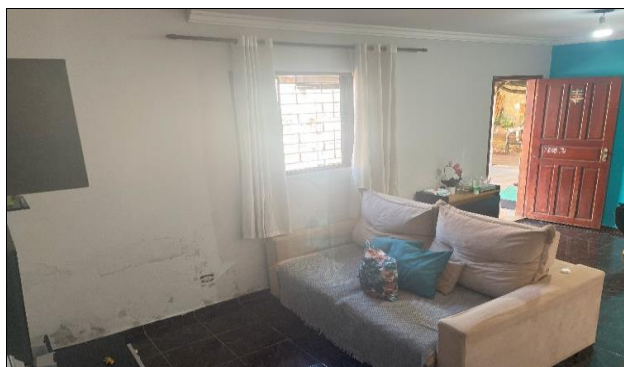


Descrição: Área externa

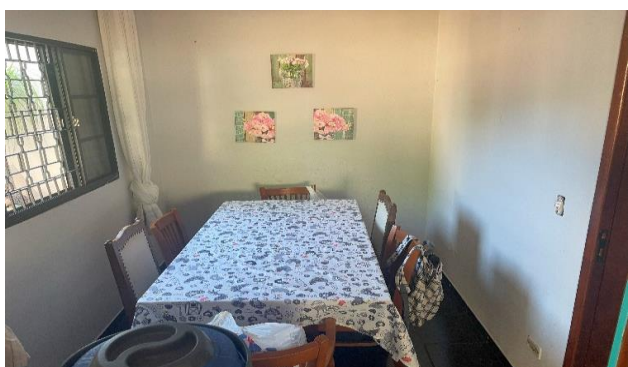
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Sala de estar



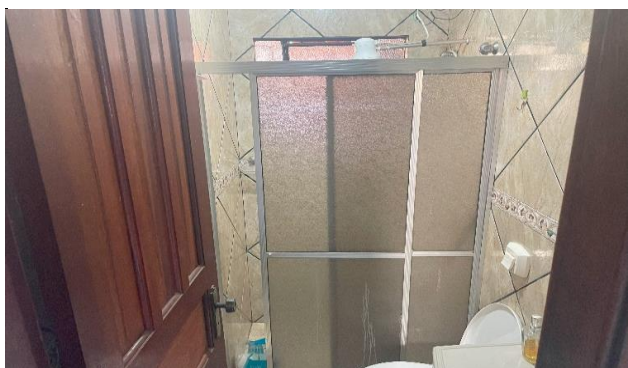
Descrição: Sala de estar



Descrição: Sala de jantar



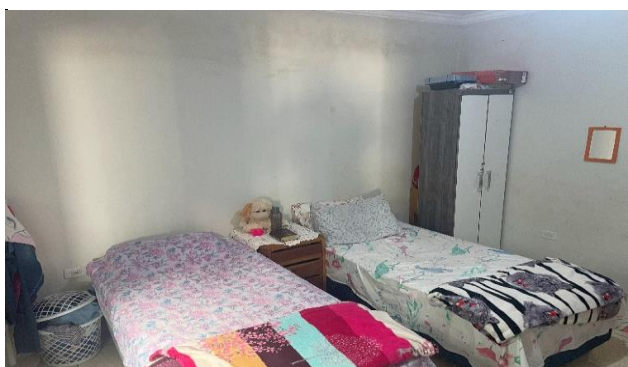
Descrição: Cozinha



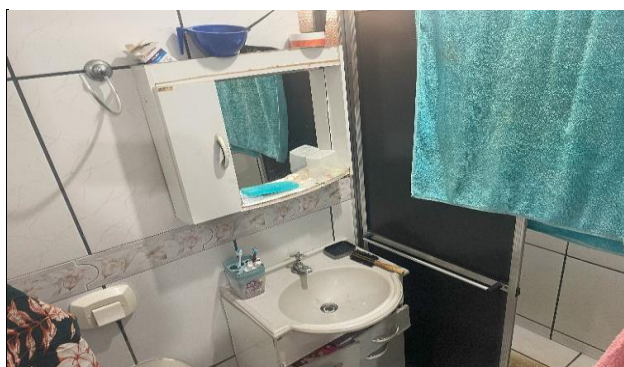
Descrição: Banheiro social



Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório (suíte)



Descrição: Banheiro (suíte)

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Dormitório (suite)



Descrição: Banheiro (suite)



Descrição: Área de churrasqueira



Descrição: Área externa

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 Tanganica	s/n		Imobiliária Inglaterra	(43) 3341-3010	600.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,374	168,00	10,00	300,00	09/05/23
2	Ouro Verde	s/n		Geld Serviços e Cobranças	(43) 99694-2112	500.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	180,00	6,00	277,00	09/05/23
3	Ouro Verde	s/n		Winner Brokers	(44) 98434-9088	340.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,374	70,00	5,00	250,00	09/05/23
4	Ouro Verde	s/n		André Munhoz de Andrade	(43) 3028-0080	185.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	09/05/23
5	Ouro Verde	s/n		Imobiliária Monaco	(43) 99991-4822	220.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	18,00	400,00	09/05/23
6	Ouro Verde	s/n		Imobiliária Casttelo	(43) 3341-9400	130.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	5,00	250,00	09/05/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ouro-verde-bairros-londrina-com-garagem-168m2-venda-RS600000-id-2568056973/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ouro-verde-bairros-londrina-com-garagem-180m2-venda-RS500000-id-2574950086/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ouro-verde-bairros-londrina-com-garagem-70m2-venda-RS340000-id-2573952102/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-londrina-300m2-venda-RS185000-id-2617563976/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-londrina-400m2-venda-RS220000-id-2562274979/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-londrina-250m2-venda-RS130000-id-2629223454/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.914,68
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
		Averbado		Não Averbado	
Sector		Ac	22,23	Ac	107,77
Quadra		idade	25	idade	25
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70
Frente	15,34	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00
At	343,35	residual	20%	residual	20%
Prof. Equiv.	22,38	padrão	0,80	padrão	0,80

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	CI	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	600.000,00	0,90	371.085,73	165.914,27	10,00	30,00	300,00	553,05	1,00	1,00	0,00	553,05	1,0000	1,0000	0,00	553,05	1,000000000	1,0893	49,41	602,46
2	500.000,00	0,90	345.016,66	102.483,34	6,00	46,17	277,00	369,98	1,00	1,00	0,00	369,98	1,0000	1,0000	0,00	369,98	0,90288045	1,2065	76,41	446,38
3	340.000,00	0,90	147.365,23	156.934,77	5,00	50,00	250,00	627,74	1,00	1,00	0,00	627,74	1,0000	1,0000	0,00	627,74	0,87055056	1,2513	157,77	785,51
4	185.000,00	0,90	0,00	166.500,00	10,00	30,00	300,00	555,00	1,00	1,00	0,00	555,00	1,0000	1,0000	0,00	555,00	1,000000000	1,0893	49,59	604,59
5	220.000,00	0,90	0,00	198.000,00	18,00	22,22	400,00	495,00	1,00	1,00	0,00	495,00	1,0000	1,0000	0,00	495,00	1,12474611	0,9685	-15,58	479,42
6	130.000,00	0,90	0,00	117.000,00	5,00	50,00	250,00	468,00	1,00	1,00	0,00	468,00	1,0000	1,0000	0,00	468,00	0,87055056	1,2513	117,62	585,62
									Média	511,46			Média	511,46					Média	584,00
									L. Inf.	358,02			L. Inf.	358,02					L. Inf.	408,80
									L. Sup.	664,90			L. Sup.	664,90					L. Sup.	759,20
									Desvio	88,68			Desvio	88,68					Desvio	119,37
									CV	0,173			CV	0,173					CV	0,204
									SIM				SIM				NÃO			

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1.00000000	0,9462	-29,75	523,30	300,00	0,97	-18,35	534,70	0,91	504,95	504,95	504,95	504,95
0.99075936	0,9550	-16,64	353,34	277,00	0,95	-19,34	350,64	0,90	334,00	334,00	334,00	334,00
0.97888544	0,9666	-20,96	606,78	250,00	0,92	-47,87	579,87	0,89	558,91	558,91	558,91	558,91
1.00000000	0,9462	-29,86	525,14	300,00	0,97	-18,41	536,59	0,91	506,73	506,73	506,73	506,73
0.94280904	1,0036	1,78	496,78	400,00	1,04	19,26	514,26	1,04	516,05	516,05	516,05	516,05
0.97888544	0,9666	-15,62	452,38	250,00	0,92	-35,69	432,31	0,89	416,69	416,69	416,69	416,69
				Média		492,95				472,89		472,89
				L. Inf.		345,07				331,02		331,02
				L. Sup.		640,84				614,75		614,75
				Desvio		84,93						
				CV		0,172						
				SIM		SIM						

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	22,23	Área construída	107,77
Vu construção	1.522,17	Vu construção	1.522,17
Depreciação	69,64%	Depreciação	69,64%
Vu depreciado	1.060,06	Vu depreciado	1.060,06
Valor total	23.565,16	Valor total	114.242,81
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	343,35	Valor Terreno	162.365,99
Vu terreno	472,89	Valor Construção	137.807,98
Valor total	162.365,99	Valor total	300.173,96

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	1.914,68			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	3,00	20%	22,23	0,80	1.522,17	33.837,85	69,6%	23.565,16
Não Averbado	25	70	3,00	20%	107,77	0,80	1.522,17	164.044,33	69,6%	114.242,81
Comp 1	15	70	2,5	20%	168,00	1,37	2.630,77	441.969,41	84,0%	371.085,73
Comp 2	20	70	2,5	20%	180,00	1,25	2.395,26	431.147,64	80,0%	345.016,66
Comp 3	20	70	2,5	20%	70,00	1,37	2.630,77	184.153,92	80,0%	147.365,23
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00