

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

| | |
|--|---|
| Solicitante: Galleria Bank | Data da Solicitação: 26/10/2022 |
| Proprietário: | Data da Vistoria: 27/10/2022 |
| Endereço: Rua Professor Giampetro Monacci, 201 | Data do Laudo: 01/11/2022 |
| Complemento: Lote 17/28 - Quadra 119 | Matrícula/Cartório: 41.391 - RI do 2º Ofício de Maringá/PR |
| Bairro: Jardim Novo Horizonte III | Objetivo: Valor de Mercado |
| Cidade: Maringá UF: PR CEP: 87010-090 | Finalidade: Compra/Venda |

Informações de Áreas

| Matrícula | | IPTU | |
|---------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Terreno: | 366,47 m ² | Terreno: | 366,47 m ² |
| Construída: | 164,27 m ² | Construída: | 254,79 m ² |
| Comum: | m ² | Fração Ideal: | m ² |
| Garagem: | m ² | Área Considerada | |
| Depósito: | m ² | Terreno: | 366,47 m ² |
| Total: | m ² | Construída: | 254,79 m ² |
| Fração Ideal: | m ² | | |

Características do Imóvel

| | |
|-------------------|--------------------|
| Uso: | Residencial |
| Tipologia: | Casa |
| Idade Aparente: | 15 Anos |
| Topografia: | Plano |
| Est. Conservação: | Regular |
| Qtd. de Quartos: | 5 |
| Qtd. de Vagas: | 3 |
| Ocupação: | Ocupado |

Valor de Mercado

R\$ 802.200,00

(OITOCENTOS E DOIS MIL, DUZENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 522.900,00

(QUINHENTOS E VINTE E DOIS MIL, NOVECENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **42 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 42 meses com índice de 0,6519.

Valor atribuído à área não averbada R\$ 285.000,00.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**

Telefone de Contato: -

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura: _____



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| Terreno | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| Topografia: | Drenagem: | Formato: | Situação: | Zoneamento: |
| Plano | Bom | Regular | Isolada | - |
| Frente: | L. Direito: | L. Esquerda: | Fundos: | Área: |
| 13,00 m | 28,19 m | 28,19 m | 13,00 m | 366,47 m² |

| Adendo | |
|-----------------------|--|
| Fator Valorizante: | |
| Fator Desvalorizante: | |

| Características da Região | | | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------|---------------------|------------|
| Equipamentos Comunitários | | | | Infraestrutura Urbana | | | |
| | Até 500 m | 1.000 m | > 1.000 m | | | | |
| Coleta de Lixo: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Água: | Sim | Iluminação Pública: | Sim |
| Transporte Coletivo: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Esgoto: | Sim | Fossa: | Não |
| Comércio: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de E. Elétrica: | Sim | Poço: | Não |
| Rede Bancária: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Rede de Telefone: | Sim | | |
| Escola: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Pavimentação: | Sim | | |
| Saúde: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Arborização: | Sim | | |
| Segurança: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Esgoto Pluvial: | Sim | | |
| Lazer | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gás Canalizado: | Não | | |



| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Vista da identificação do Logradouro | Vista do Logradouro |
|--------------------------------------|---------------------|

Comentários sobre a região

Maringá é um município brasileiro do estado do Paraná, sendo uma cidade média-grande planejada e de urbanização recente. É a terceira maior do estado e a sétima da região sul do Brasil em relação a sua população, destacando-se pela qualidade de vida oferecida a seus moradores e por ser um importante entroncamento rodoviário regional. É considerada uma das cidades mais arborizadas e limpas do país. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2021, era de 436 472 habitantes e sua Região Metropolitana com mais de 800 000 habitantes (dados IBGE/2020). Planejada pela empresa Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná, em 10 de maio de 1947, Maringá foi uma vila e depois, distrito do município de Mandaguari, sendo elevada à categoria de município pela Lei nº 790, de 14 de fevereiro de 1951, desmembrando-se daquele município. Com traçado urbanístico inicialmente planejado e modernista, pelo urbanista Jorge Macedo Vieira, seguindo o princípio de Ebenezer Howard de cidade-jardim, sofreu crescimento acelerado nas décadas seguintes. Ainda assim, o município mantém índices de qualidade de vida elevados, preservando no perímetro urbano grandes áreas de mata nativa como o Horto Florestal, o Parque dos Pioneiros (bosque II) e o Parque do Ingá, sendo este último aberto ao público. Inclui ainda fragmentos menores como o Parque do Cinquentenário, ou áreas particulares e uma grande rede de áreas de conservação de fundos de vale. Poucos rios cercam o município, que tem como principal meio de abastecimento de água o rio Pirapó. A captação de água superficial realizada no rio Pirapó corresponde a 88% da água distribuída, sendo os outros 12% provenientes de cinco poços profundos. Até abril de 2010 a cidade possuía 102.162 ligações de água. Seu território encontra-se entre o interflúvio dos rios Pirapó e Ivá. O município tem uma área total de 473.064.190 m², sendo 128.260.000 m² de área urbana e 340.864.260 m² de área rural. Região com predominância mista, com infraestrutura completa, composta por pavimentação, energia, água, iluminação pública, comércio e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

| | | | | |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|
| Apresentação: | Lazer: | Garagem: | Vagas: | Número de Blocos: |
| Regular | inexistente (nenhum) | Sim | 3 | |
| Número do Pavimentos: | Número de Subsolos: | Número de Elevadores: | Número de Unidade por Pavimento: | |
| 1 | | | | |

Adendo

Imóvel em Constr.: Não Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

| Distribuição | Qtd. | Piso | Paredes | Forro | Esquadrias |
|---------------------|------|----------|-----------------|-------|------------|
| Sala de estar | 1 | Cerâmica | Pintura | Laje | Alumínio |
| Sala de jantar | 1 | Cerâmica | Pintura | Laje | Alumínio |
| Escritório | 1 | Cerâmica | Pintura | Laje | Alumínio |
| Banheiro social | 1 | Cerâmica | Azulejo | Laje | Alumínio |
| Dormitório | 3 | Laminado | Pintura | Laje | Alumínio |
| Suíte | 1 | Laminado | Pintura | Laje | Alumínio |
| Cozinha | 1 | Cerâmica | Azulejo | Laje | Alumínio |
| Área de serviço | 1 | Cerâmica | Azulejo | Laje | Alumínio |
| Suíte (fundos) | 1 | Cerâmica | Pintura | Laje | - |
| Dormitório (fundos) | 1 | Cerâmica | Pintura | Laje | - |
| Banheiro (fundos) | 2 | Cerâmica | Azulejo | Laje | Alumínio |
| Churrasqueira | 1 | Cerâmica | Azulejo/pintura | Laje | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Comentários sobre os acabamentos

Imóvel localizado no bairro Jardim Novo Horizonte III , na cidade de Maringá - PR.
 Trata-se de casa térrea com a seguinte composição: sala de estar, sala de jantar, escritório, banheiro social, 3 dormitórios, suíte, cozinha, área de serviço. Imóvel encontra-se em estado regular de conservação.

A matrícula e o IPTU informam a mesma área de terreno, porém a área construída diverge na documentação. Para fins de cálculo, foi utilizada a área construída informada no IPTU.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Vista da identificação do logradouro



Identificação numérica

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Sala de estar



Sala de jantar



Sala de estar



Dormitório



Dormitório



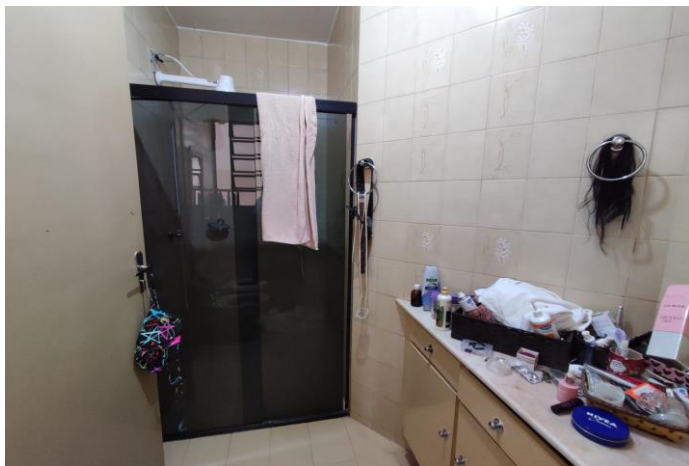
Suíte

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Banheiro suíte



Dormitório



Banheiro



Suíte



Dormitório



Circulação

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Dormitório



Cozinha



Cozinha



Área de serviço



Cozinha



Circulação lateral

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

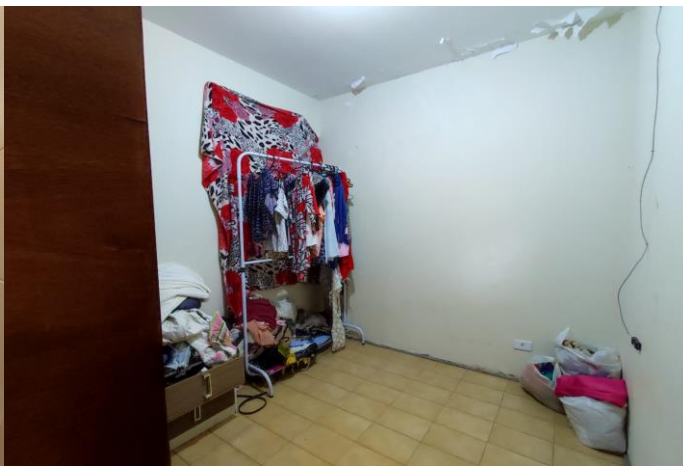
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Banheiro



Dormitório



Churrasqueira



Banheiro



Quintal



Quintal

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Dados considerados do Imóvel avaliado

Imóvel Objeto da Avaliação

| | | | | | | |
|---------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------|----------------|-------|---|
| Endereço: | Rua Professor Giampero Monacci, 201 | | | | |  |
| Bairro: | Jardim Novo Horizonte III | Cidade: | Maringá | UF: | PR | |
| Informante: | Não se Aplica | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 254,79 | Topografia: | Plano | Testada: | 13,00 | |
| Área do Terreno: | 366,47 | Uso: | Residencial | Profundidade: | 28,19 | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Médio | | Med | |
| Idade Aparente: | 15 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtde. Dorm.: | 5 | Est. de Conservação: | Regular | Zoneamento: | | |
| Valor de Mercado: | N/A | Vagas: | 3 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | N/A | Unitário/m²: | N/A | Data Amost.: | N/A | |
| Observações: | | | | | | |

Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 1

| | | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|----------------------|----------------|------------|--|
| Endereço: | Avenida Dona Maria Gaspar Pedrosa Moleirinho, 445 | | | | |  |
| Bairro: | Jardim Novo Horizonte III | Cidade: | Maringá | UF: | PR | |
| Informante: | Benites & Gonzaga Imóveis - (44) 3010-0710 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 134,36 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 192,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Médio | | Med | |
| Idade Aparente: | 5 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtd. Dorm: | 3 | Est. de Conservação: | Entre novo e regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 598.000,00 | Vagas: | 2 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 4.005,66 | Data Amost.: | 01/11/2022 | |
| Observações: | Casa com 3 dormitórios, sendo 1 suíte e com 2 vagas de garagem | | | | | |

Elemento Comparativo 2

| | | | | | | |
|---------------------|---|----------------------|--------------|----------------|------------|---|
| Endereço: | Rua Cananéia, 59 | | | | |  |
| Bairro: | Jardim Novo Horizonte III | Cidade: | Maringá | UF: | PR | |
| Informante: | Cleverson Martins - (44) 3020-0717 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 312,00 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 343,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Médio | | Med | |
| Idade Aparente: | 15 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtde. Dorm.: | 3 | Est. de Conservação: | Regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 899.990,00 | Vagas: | 4 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 2.596,13 | Data Amost.: | 01/11/2022 | |
| Observações: | Casa com 3 dormitórios e 4 vagas de garagem | | | | | |

Elemento Comparativo 3

| | | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|--------------|----------------|------------|---|
| Endereço: | Rua São Jorge, 743 | | | | |  |
| Bairro: | Jardim Novo Horizonte III | Cidade: | Maringá | UF: | PR | |
| Informante: | Imoblist - (44) 3142-1021 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 215,73 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 350,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Médio | | Med | |
| Idade Aparente: | 15 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtde. Dorm.: | 3 | Est. de Conservação: | Regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 649.000,00 | Vagas: | 2 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 2.707,55 | Data Amost.: | 01/11/2022 | |
| Observações: | Casa com 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 2 vagas de garagem | | | | | |

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

| | | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|--------------|----------------|------------|---|
| Endereço: | Rua Antônio Valdir Zanutto, 758 | | | | |  |
| Bairro: | Jardim Novo Horizonte III | Cidade: | Maringá | UF: | PR | |
| Informante: | Imoblist - (44) 3142-1021 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 183,37 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 366,47 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Médio | Med | | |
| Idade Aparente: | 15 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtde. Dorm.: | 3 | Est. de Conservação: | Regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 800.000,00 | Vagas: | 3 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 3.926,49 | Data Amost.: | 01/11/2022 | |
| Observações: | Casa com 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 3 vagas de garagem | | | | | |

Elemento Comparativo 5

| | | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|----------------------|----------------|------------|--|
| Endereço: | Rua Fluminense, s/n | | | | |  |
| Bairro: | Jardim Novo Horizonte III | Cidade: | Maringá | UF: | PR | |
| Informante: | Imoblist - (44) 3142-1021 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 200,00 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 246,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Médio | Med | | |
| Idade Aparente: | 5 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtde. Dorm.: | 3 | Est. de Conservação: | Entre novo e regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 900.000,00 | Vagas: | 2 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 4.050,00 | Data Amost.: | 01/11/2022 | |
| Observações: | Casa com 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 2 vagas de garagem | | | | | |

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

| A | Preço Anunciado | Área Priv./Constr. | F. Oferta | Unit/m ² | F. Local. | F. Área | F. Padrão | F. Obsol. | Soma Fatores | Unit-m ² Homo |
|---|-----------------|--------------------|-----------|---------------------|-----------|---------|-----------|-----------|--------------|--------------------------|
| 1 | R\$ 598.000,00 | 134,36 | 0,900 | R\$ 4.005,66 | 1,000 | 0,923 | 1,000 | 0,912 | 0,835 | R\$ 3.344,00 |
| 2 | R\$ 899.990,00 | 312,00 | 0,900 | R\$ 2.596,13 | 1,000 | 1,052 | 1,000 | 1,000 | 1,052 | R\$ 2.730,98 |
| 3 | R\$ 649.000,00 | 215,73 | 0,900 | R\$ 2.707,55 | 1,000 | 0,959 | 1,000 | 1,000 | 0,959 | R\$ 2.597,22 |
| 4 | R\$ 800.000,00 | 183,37 | 0,900 | R\$ 3.926,49 | 1,000 | 0,921 | 1,000 | 1,000 | 0,921 | R\$ 3.616,52 |
| 5 | R\$ 900.000,00 | 200,00 | 0,900 | R\$ 4.050,00 | 1,000 | 0,941 | 1,000 | 0,912 | 0,853 | R\$ 3.454,49 |

| | | | |
|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Média | R\$ 3.457,16 | Média | R\$ 3.148,64 |
| Desvio | 737,542 | Desvio | 455,281 |
| Coef. de variação | 0,213 | Coef. de variação | 0,145 |

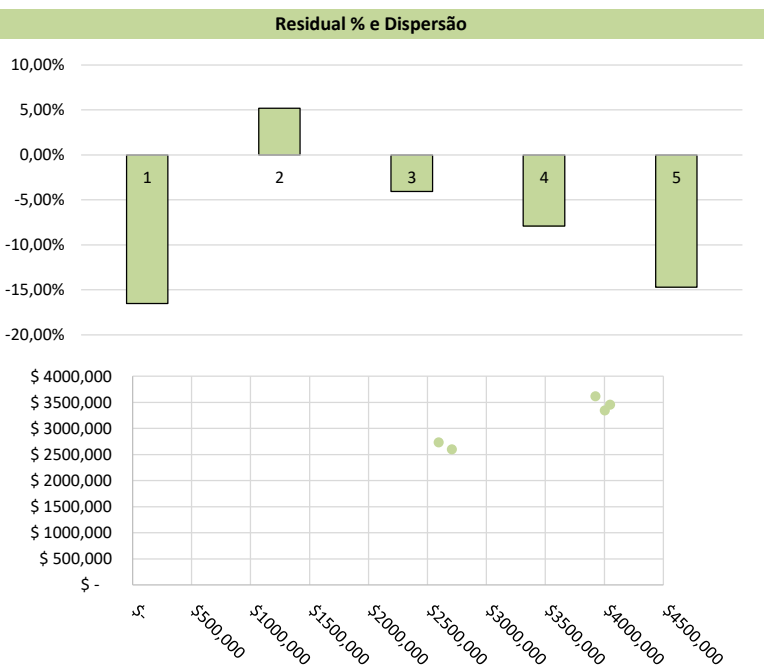
| | |
|----------------------|--------------|
| Média Saneada | R\$ 3.148,64 |
| Limite Inferior | R\$ 2.204,05 |
| Limite Superior | R\$ 4.093,23 |
| Amostras Saneadas | 5 |
| Amostras Descartadas | 0 |

| | | | | | | | |
|------------------|--------|---|---------------------|---|--------------|---|----------------|
| Valor de Mercado | Área | x | Unit/m ² | x | Fator Ajuste | = | R\$ 802.200,00 |
| | 254,79 | | R\$3.148,64 | | 1,00 | | |

Tratamento Estatístico

| DADOS | |
|---------------------------------------|--------------|
| Número de Amostras Coletados: | 5 |
| Número de Amostras Saneadas: | 5 |
| Limite Inferior (p/m ²): | R\$ 2.204,05 |
| Média Aritmética (p/m ²): | R\$ 3.148,64 |
| Limite Superior (p/m ²): | R\$ 4.093,23 |
| Média Saneada (p/m ²): | R\$ 3.148,64 |
| T. de Student: | 1,533 |
| Desvio Padrão: | 455,28 |
| Coeficiente de Variação: | 0,145 |

| INTERVALO DE CONFIABILIDADE | |
|-------------------------------|----------------------|
| Resultado(p/m ²): | R\$ 349,02 |
| Inferior (p/m ²): | -11,08% R\$ 2.799,62 |
| Superior (p/m ²): | 11,08% R\$ 3.497,66 |
| Amplitude Total | 22,17% |



Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

| Item | Descrição | |
|------|--|-----------------|
| 1 | Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | 2 Pontos |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5 | 2 Pontos |
| 3 | Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | 2 Pontos |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25 | 3 Pontos |

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Item | Descrição |
|------|---|
| 1 | Pontos obtidos 9 Pontos |
| 2 | Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I |
| 3 | Grau de Fundamentação Obtido Grau II |

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística


| | |
|---|---|
| 1 | Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 22,17% |
| 2 | Grau de Precisão Obtido Grau III |

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

| REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO DE MARINGÁ - PARANÁ | | RUBRICA | FLS. N. | MATRÍCULA N.º |
|--|--|--|---------|---------------|
| Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes REGISTRADOR | |  | 1 | 41.391 |
| LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL | | | | |
| <p>MATRÍCULA 41391 - IMÓVEL: Data n. 17/28 (dezesete/vinte e oito) Remanescente, da quadra n. 119 (cento e dezenove), situada no loteamento denominado JARDIM NOVO HORIZONTE 3ª PARTE, nesta cidade e comarca de Maringá-PR. ÁREA: 366,47 metros quadrados. DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES: Divide-se: Com a Rua Professor Giampero Monacci, no rumo SO 82º45'NE, com uma distância de 13,00 metros. Com a data 29 no rumo NO 7º15'SE, com uma distância de 28,19 metros. Com a data 17/28-A, no rumo NE 82º45'SO, com uma distância de 13,00 metros, e finalmente com a data 27 no rumo SE 7º15'NO, com uma distância de 28,19 metros, até o ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Existe sobre o imóvel construção residencial em alvenaria com a área de 164,27 metros quadrados. PROPRIETÁRIOS: JULIANA DE MELO ROCHA, brasileira, solteira, comercialista, CLRG n.8.433.658-0-PR, CPF n.009.757.819-36, residente à Rua Giampero Monacci, n. 201, Jardim Novo Horizonte, Maringá-PR, da parte ideal de 1/3 do imóvel desta matrícula, FRANCISCO DE PAULA ROCHA, brasileiro, contador, CLRG n.10.614.701-SP, CPF n. 000.197.228-69, casado com Selene Delefrati Rocha, sob o regime de comunhão parcial de bens, LUIZ ANTONIO DA ROCHA, brasileiro, comerciante, CLRG n.10.240.230-SP, CPF n.898.796.008-00, casado com Edila Regina da Silva Rocha, sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Registro 04 na matrícula 8076 em 05.09.83, registro 01 na matrícula 15596 em 17.09.87 e registro 03 na matrícula 30216 em 14.12.2006, neste Ofício, je. Maringá, 15 de fevereiro de 2007, <i>Carla Pissol C. Chiufo Machado de Oliveira - Autorizada</i></p> <p>R-01-41391: TÍTULO: Escritura pública de doação sem reserva de usufruto, lavrada no 3º Tabelionato local, livro 469-N, folha 84/85, em 15.06.07. IMÓVEL: Parte ideal correspondente a 1/3 deste imóvel. TRANSMITENTES(doadores): Luiz Antonio da Rocha e sua mulher Edila Regina da Silva Rocha, ele qualificado, ela CLRG.n.4.642.590-1-PR, CPF/MF n.016.506.019-05. ADQUIRENTE(donatária): JULIANA DE MELO ROCHA, já qualificada. VALOR: R\$ 30.000,00. ITCMD pago conforme guia apresentada. Condições: as do título. Emitida a DOI pelo Notário. Cadastro Municipal n.17048500. Protocolo n.146879 em 22.06.2007. Funrejus: R\$ 60,00, aqui arquivado sob n.214/19-F. Emolumentos: 4.312,00 VRC. je. Maringá, 28 de junho de 2007. <i>Dr.º Gabriela F. R. de Menezes Roldan-Silva - SP</i></p> <p>R-02: Prenotação n. 224260 em 04/08/2016. TÍTULO: Escritura pública de venda e compra lavrada no 4º Tabelionato local, livro 0925-N, fls. 036, em 11.07.2016. IMÓVEL: Parte ideal correspondente a 1/3 do imóvel desta. TRANSMITENTES: Francisco de Paula Rocha, qualificado, e sua esposa Selene Delefrati Rocha, CLRG n. 3.538.224-0/PR, e CPF n. 512.208.309-68. ADQUIRENTE: JULIANA DE MELO ROCHA, qualificada. VALOR: R\$ 100.000,00. ITBI guia n. 171853/2016, pago R\$ 2.000,00 em 14/07/2016. Condições: as do título. Cadastro municipal n. 17048500. Emitida a DOI por este Serviço. Funrejus guia n. 2400000001680385-3, pago R\$ 200,00, em 11/07/2016, arquivado sob n. 38/85-F-1. Emolumentos: 4.312,00 VRC – R\$ 784,78. eb. Maringá, 24 de agosto de 2016. <i>Jeanie Maria de O. Gomes - Autorizada</i></p> | | | | |

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Estado do Paraná
Exercício: 2022

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 17048500 Tipo Imóvel: Predial Cadastro Anterior: 373486
Distrito: 01 Zona: 17 Quadra Fiscal: 119 Lote: 017 Unidade: 001

LOCALIZAÇÃO

Logradouro: [184] RUA GIAMPERO MONACCI, PROFESSOR, Nº 201
Complemento: DT.132R(REM.)
Bairro: [255] JARDIM NOVO HORIZONTE IIIª PARTE
Loteamento: [40] JARDIM NOVO HORIZONTE IIIª PARTE

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula: 41391
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRÁ:

INFORMAÇÕES GERAIS

Cautelada: Não
Ano Aliquota Progressiva: 0
Data de Inclusão:
Data de Alteração: 31/01/2021
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 366,47 m²
Área Útil do Lote: 366,47 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 28,19 m

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETÁRIO P [100,00%]

Proprietário: [192099] JULIANA DE MELO ROCHA
CPF/CNPJ: 009.757.819-36 RG: 8.433.658.0 SSP/PR
Endereço: R. GIAMPERO MONACCI, PROFESSOR, Nº 201
Complemento:
Cidade: MARINGÁ/PR
Contato: JULIANA DE MELO ROCHA
Telefone Residencial: Telefone Celular: (41) 9987-0921
Tipo de Pessoa: Física
Bairro: JARDIM NOVO HORIZONTE IIIª PARTE
CEP: 87010-090
E-mail: juliana_melo_rocha@psbco.com.br
Telefone Comercial:

TESTADAS / LOGRADOUROS

| Logradouro/Trecho | Testada | Logradouro | Principal | Guias Rebaixadas/Tamanho |
|-------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------|--------------------------|
| 17008 / 1 | 13,00 m ² | [184] R. GIAMPERO MONACCI, PROFESSOR | Sim | |

INFORMAÇÕES DO TERRENO

| | | | |
|---------------------|----------------|---------------|-----------------|
| Situação | 1 - Normal | Topográfica | 1 - Plano |
| Pedologia | 1 - Normal | Ocupação | 1 - Edificado |
| Patrimônio | 1 - Particular | Divisão | 1 - Alvo |
| Ano de Pavimentação | 1 - 1973 | Cid. Aliquota | 1 - 3ª Parcela |
| Nº de Testadas | 1 - 1 | Utilização | 1 - Residência |
| Conservação | 1 - Boa | Calçada | 1 - Com Calçada |
| Nº Edificações | 1 - 2 | | |

SEGMENTOS

| Seqüência | Tipos | Data Alvará | Situação |
|--|---|--|---|
| Seqüência: 1 | 1 - HABITAÇÃO TERRE4 | | Normal |
| Data Habite-se | 1 - 23/04/1983 | | 1 - 29/03/1981 |
| Nº Habite-se | 1 - 852 | Nº Alvará | 1 - 1533 |
| Construção | 1 - Alvenaria | Área (m ²) Alvará | 1 - 164,27 |
| Ano Construção | 1 - 1983 | Nº de Pavimentos | 1 - 1 |
| Área (m ²) Habite-se | 1 - 164,27 | Padrão | 1 - Alvo |
| Código Sistema Anterior | 1 - 373486 | | |
| Área Construída: 164,27 m² | Área Coberta: 164,27 m² | Área Descoberta: 0,00 m² | Área Não Lançada: 0,00 m² |
| Seqüência: 2 | 1 - HABITAÇÃO TERRE4 | | Ampliada |
| Nº Alvará | 1 - 1276 | Ano Construção | 1 - 1983 |
| Padrão | 1 - Alvo | Data Alvará | 1 - 27/08/1984 |
| Nº Habite-se | 1 - 851 | Código Sistema Anterior | 1 - 2562260 |
| Área (m ²) Alvará | 1 - 90,52 | Data Habite-se | 1 - 23/04/1983 |
| Área (m ²) Habite-se | 1 - 90,52 | Nº de Pavimentos | 1 - 1 |
| Construção | 1 - Alvenaria | | |
| Área Construída: 90,52 m² | Área Coberta: 90,52 m² | Área Descoberta: 0,00 m² | Área Não Lançada: 0,00 m² |

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

| | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Histórico Área Coberta: | 254,79 m ² | Área Coberta Tributada: | 254,79 m ² | Área Coberta Não Tributada: | 0,00 m ² |
| Histórico Área Descoberta: | 0,00 m ² | Área Descoberta: | 0,00 m ² | Área Descoberta Não: | 0,00 m ² |
| Histórico Área Total: | 254,79 m² | Área Total Tributada: | 254,79 m² | Área Total Não Tributada: | 0,00 m² |

ISENÇÕES

Código Isenção
0 CADASTRO NORMAL PARA CALCULO

OBSERVAÇÕES

Seqüência 1 Observação
TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DE 192099/JULIANA

Rel.: 5999 Emissão: 07/04/2022 - 10:20:42



Documento vinculado ao processo 6621/2022

Prefeitura Municipal de Maringá - Arquivo público

Código autenticador: 3d51e6a6-a6fbGqw+

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Nome:

| Descrição | Estilo/Cor | Ver | Altitude | Medidas |
|------------|------------|-----|----------|------------------|
| Perímetro: | | | 67,5 | Metros |
| Área: | | | 255 | Metros quadrados |

