

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 Iváí. 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

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

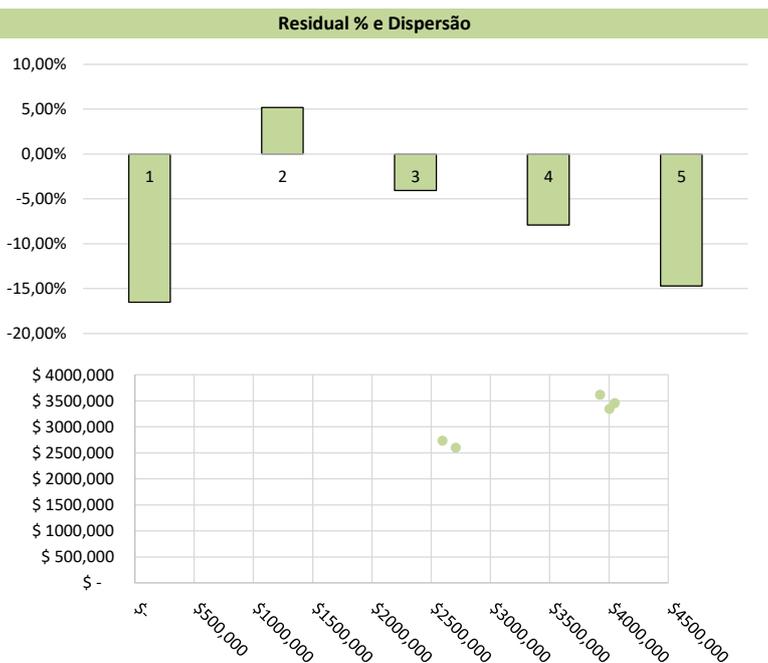
Média Saneada	R\$ 3.148,64
Limite Inferior	R\$ 2.204,05
Limite Superior	R\$ 4.093,23
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

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



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:
IN CRA:

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 - 36 Predial
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	Tipos: 1 - HABITAÇÃO TERRE4		Normal
Data Habito-us	1 - 23/04/1983		1 - 29/03/1981
Nº Habito-us	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) Habito-us	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	Tipos: 1 - HABITAÇÃO TERRE4		Ampliada
Nº Alvará	1 - 1276	Ano Construção	1 - 1983
Padrão	1 - Alvo	Data Alvará	1 - 27/08/1984
Nº Habito-us	1 - 851	Código Sistema Anterior	1 - 2562260
Área (m ²) Alvará	1 - 90,52	Data Habito-us	1 - 23/04/1983
Área (m ²) Habito-us	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-a6fb/Gqw+

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa isolada

Compass Avaliações

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

Documentação

