

Código de Identificação: GD7PZ7Y



Nome:	Juscelino Bordin	Coord. Geog.:	24°42'38.2"S 53°43'50.4"W
Logradouro:	Rua Gilberto Gutierrez Beltrão	Complemento:	Lote 14, Quadra 1460
Bairro:	Jardim Gisela	nº:	979
Município:	Toledo	CEP:	85905-200
		Condomínio:	-
		UF:	PR

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial	Uso: Residencial	Idade Aparente: 18
Padrão construtivo: Casa padrão médio	Estado de conservação: Regular	Nº de Vagas: 1
Nº de matrícula: 30645	Nº do Cartório: -	Dormitórios: 3 Banheiro: 3

Dimensões Edificação (m²) - Unidades Isoladas

Area	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	60,59	159,33	200
Comum	0	0	0
Total	60,59	0	190

Terreno (m²)

Matrícula	294,47
IPTU	294,47
In Loco	294,47
Fração Ideal (%)	100

Valor total de mercado

R\$ 1.030.000,00

Um Milhão, Trinta Mil Reais
R\$ 6.464,57

Observações de Análise do Imóvel

Matrícula averba construção de 60,59m², já o IPTU informa 159,33m². No momento da vistoria estimamos 200m², sendo 40 cobertura leve, resultando área equivalente de 180m² (159,33*1 + 40,67*0,50).

Para efeito de cálculos, consideramos área do IPTU 159,33m², caso seja considerado área equivalente o imóvel valerá cerca de R\$ 1.118.000,00

Cushman & Wakefield

28/02/2024, SÃO PAULO, SP

Realização da vistoria: data

Responsável técnico

MARCO GRANATA

Engenheiro Civil - CREA: 5061528212/SP

Dados e Serviços da Região		
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☐ Sim	☒ Não
(Proximidade de serviços públicos, transporte, praias, etc.)		

Infraestrutura Habitacional da Região		
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	☐ Sim	☒ Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)		
Observações (caso necessário).		

Diagnóstico ambiental		
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil;	☐ Sim	☒ Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	☐ Sim	☒ Não
Observações (caso positivo).		

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala de estar	Pintura	Laje	1
Sala de jantar	Pintura	Laje	1
Cozinha	Revestimento cerâmico	Laje	1
Banheiros	Revestimento cerâmico	Laje	2
Quartos	Pintura	Laje	2
Suíte	Pintura	Laje	1
Banheiro suíte	Revestimento cerâmico	Laje	1
Área de serviço	Revestimento cerâmico	Laje	1
Observações (se necessário)			

Quadro de Elementos Comparativos

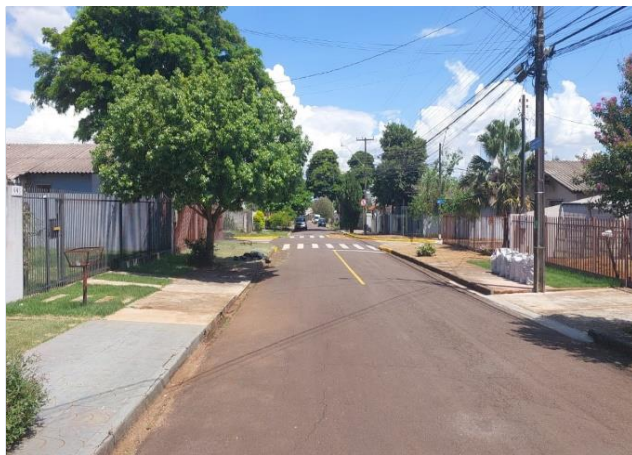
N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV	1.030.000,00	Regular	Casa padrão médio	18,00	200	294,47	6.464,57
1	467.000,00	Sem valor	Médio	0,00	0	405,00	1.153,09
2	430.000,00	Sem valor	Médio	0,00	0	360,00	1.194,44
3	520.000,00	Sem valor	Médio	0,00	0	400,00	1.300,00
4	1.200.000,00	Regular	Médio	15,00	168	324,00	7.142,86
5	900.000,00	Entre novo e regular	Médio	10,00	164	184,00	5.487,80
6	1.150.000,00	Regular	Médio	25,00	234	408,00	4.914,53

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	Gilberto Gutierrez Beltrão	979	-
1	Rua Saturno, 1473		www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-gisela-bairros-toledo-405m2-venda-RS467000-id-2622
2	Rua Paulo Bonetti, 69		www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-toledo-jardim-gisela-360m2-RS430000/id-1834
3	Rua Saturno, 414		www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-toledo-jardim-gisela-400m2-RS520000/id-1834
4	Rua Saturno, 1098		www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-toledo-jardim-gisela-298m2-RS120000/id-1834
5	Rua Fidélis Garcia, 139		www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-toledo-jardim-gisela-184m2-RS90000/id-1834
6	Rua Equador, 631		www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-pr-toledo-jardim-gisela-490m2-RS1150000/id-1834

2 - FOTOS DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



MEDIDOR DE ENERGIA

2 - FOTOS DO IMÓVEL



HIDRÔMETRO



FACHADA INTERNA



RECUO LATERAL



GARAGEM



VARANDA



SALA DE ESTAR

2 - FOTOS DO IMÓVEL



SALA DE JANTAR



ESCRITÓRIO



CIRCULAÇÃO



BANHEIRO SOCIAL



QUARTO 1



QUARTO 2

2 - FOTOS DO IMÓVEL



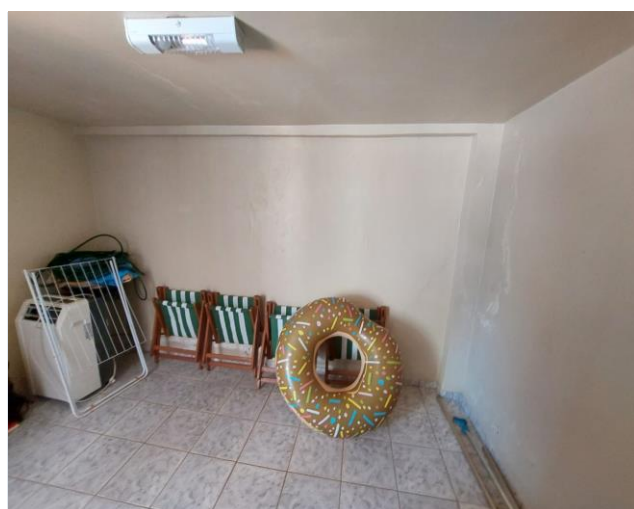
SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



COZINHA



DESPENSA



ÁREA DE SERVIÇO



FUNDOS

2 - FOTOS DO IMÓVEL



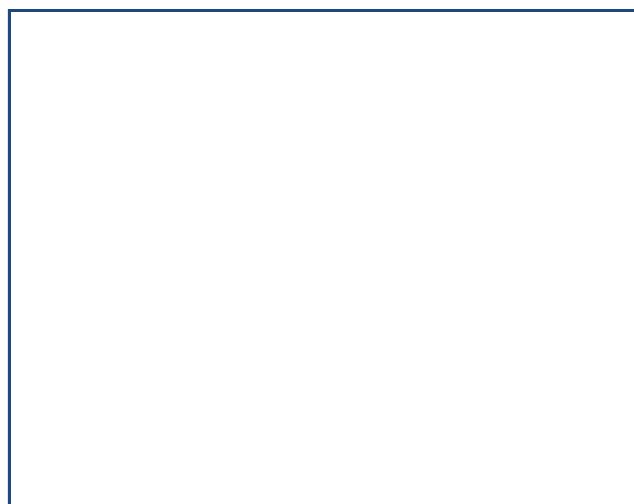
PISCINA



ÁREA GOURMET



BANHEIRO FUNDOS



VIZINHO À DIREITA

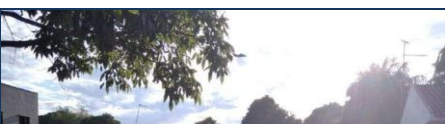
3 - ELEMENTOS PESQUISADOS



Amostra nº. 1							Data		28/02/24	
Endereço:		Rua Saturno, 1473								
Bairro:		Jardim Gisela			Cidade:		Toledo		UF:	PR
Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL M		Andar	Padrão de Construção:			Médio		
Área Privativa/Construída (m²)			-		Idade Aparente (anos):			0,00	Vida útil	70,00
Área Terreno (m²)			405,00		Estado de conservação:		Sem valor			
Nº de Banheiros			0		Nº de Vagas			0		
Valor total (R\$)			467.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 1.153,09			
Fonte / Telefone:			Imobiliária Lokatell - (45) 99848-7200					Evento		oferta
OBS:		Terreno sem benfeitorias								



Amostra nº. 2							Data		28/02/24		
Endereço:		Rua Paulo Bonetti, 69									
Bairro:		Jardim Gisela				Cidade:		Toledo		UF:	PR
Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL l		Andar		Padrão de Construção:			Médio		
Área Privativa/Construída (m²)			-		Idade Aparente (anos):			0,00	Vida útil	70,00	
Área Terreno (m²)			360,00		Estado de conservação:		Sem valor				
Nº de Banheiros			0		Nº de Vagas			0			
Valor total (R\$)		430.000,00			Valor unitário (R\$/m²)			R\$ 1.194,44			
Fonte / Telefone:		Imobiliária Panorama - (45) 3252-2791							Evento	oferta	
OBS:		Terreno sem benfeitorias									



Amostra nº. 3						Data		28/02/24		
Endereço:		Rua Saturno, 414								
Bairro:		Jardim Gisela			Cidade:		Toledo		UF:	PR
Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL l		Andar		Padrão de Construção:			Médio	
Área Privativa/Construída (m²)			-		Idade Aparente (anos):		0,00		Vida útil	70,00
Área Terreno (m²)			400,00		Estado de conservação:		Sem valor			
Nº de Banheiros			0		Nº de Vagas		0			
Valor total (R\$)			520.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 1.300,00			
Fonte / Telefone:			Imobiliária Panorama - (45) 3252-2791					Evento		oferta
OBS:		Terreno sem benfeitorias								



Amostra nº. 4				Data		28/02/24	
Endereço:		Rua Saturno, 1098					
Bairro:		Jardim Gisela		Cidade:		Toledo	
UF:		PR					
Imóvel:		CASA		Andar		Médio	
Padrão de Construção:							
Área Privativa/Construída (m²)		168,00		Idade Aparente (anos):		15,00	
Vida útil		80					
Área Terreno (m²)		324,00		Estado de conservação:		Regular	
Nº de Banheiros		3		Nº de Vagas		2	
Valor total (R\$)		1.200.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 7.142,86	
Fonte / Telefone:		LOKATELL - (45) 3037-3137				Evento	
oferta							
OBS:		Casa com 4 quartos sendo 1 suíte, 3 banheiros e 2 vagas de garagem.					

ELEMENTOS PESQUISADOS

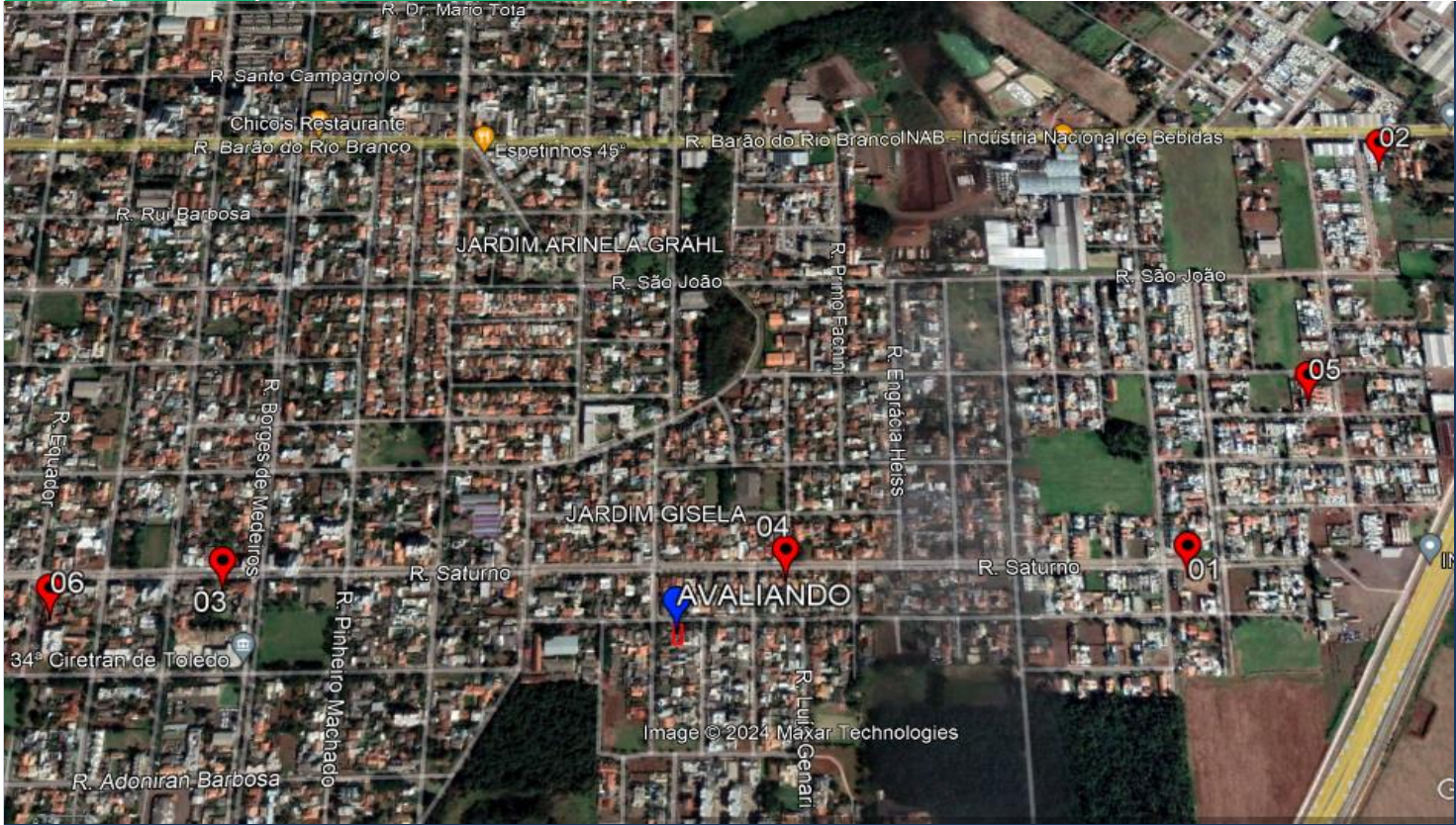


Amostra nº. 5						Data		28/02/24		
Endereço:		Rua Fidélis Garcia, 139								
Bairro:		Jardim Gisela			Cidade:		Toledo		UF:	PR
Imóvel:		CASA		Andar	Padrão de Construção:			Médio		
Área Privativa/Construída (m²)			164,00		Idade Aparente (anos):		10,00		Vida útil	80
Área Terreno (m²)			184,00		Estado de conservação:		Entre novo e regular			
Nº de Banheiros			3		Nº de Vagas			2		
Valor total (R\$)			900.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			R\$ 5.487,80		
Fonte / Telefone:								Evento		oferta
OBS:	Casa com 3 quartos sendo 1 suíte, 3 banheiros e 2 vagas de garagem.									

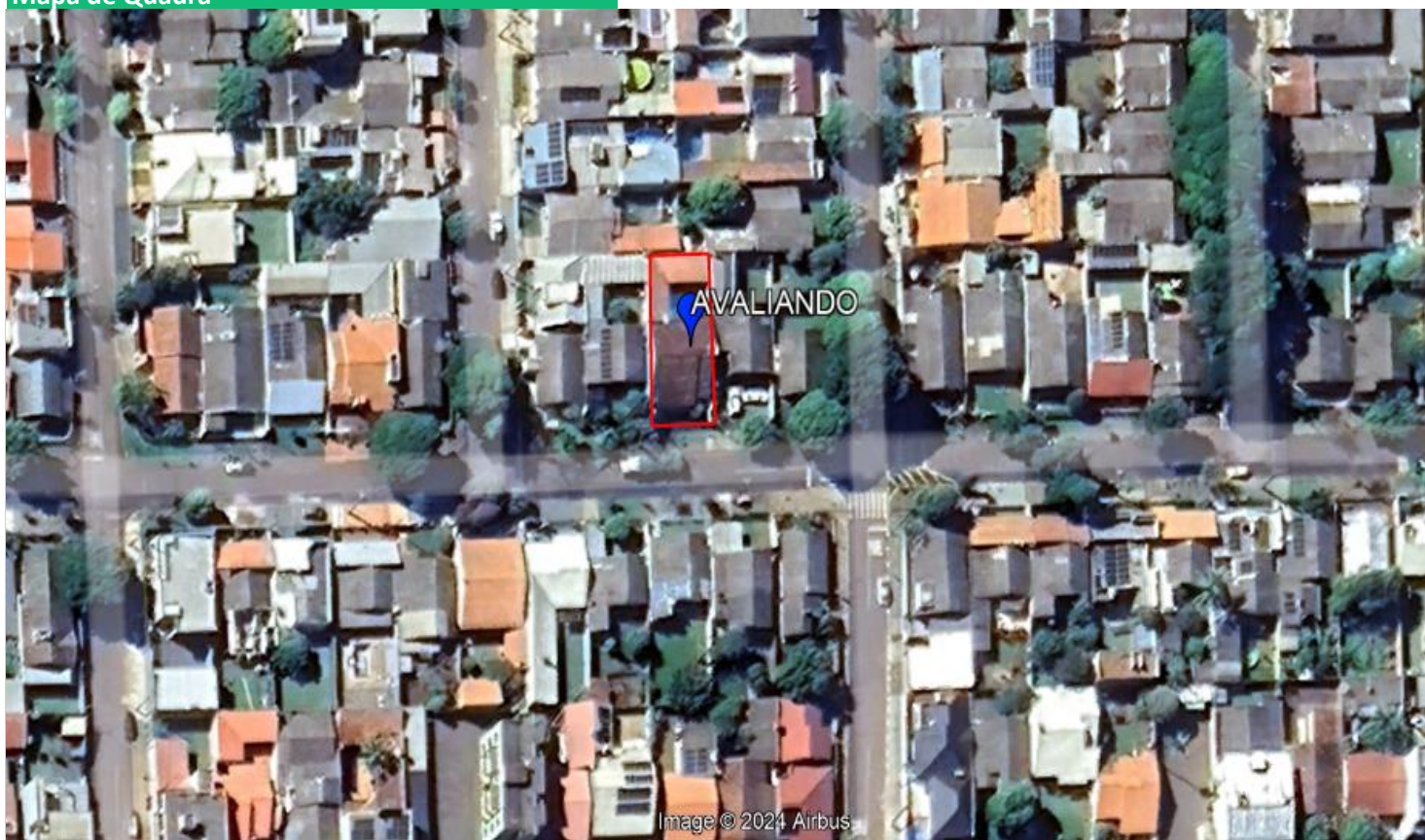


Amostra nº. 6					Data		28/02/24		
Endereço:	Rua Equador, 631								
Bairro:	Jardim Gisela			Cidade:	Toledo		UF:	PR	
Imóvel:	CASA		Andar		Padrão de Construção:			Médio	
Área Privativa/Construída (m²)		234,00		Idade Aparente (anos):			25,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)		408,00		Estado de conservação:			Regular		
Nº de Banheiros		2		Nº de Vagas			3		
Valor total (R\$)		1.150.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			R\$ 4.914,53		
Fonte / Telefone:							Evento	oferta	
OBS:	Casa com 3 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros e 3 vagas de garagem.								

Localização dos comparativos



Mapa de Quadra



MODELO V16_10/10/2022

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:

III

Grau de Precisão:

III

Metodologia:

Evolutivo

OK

Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores

Método de Computação:

Aditivo

Amostra	Área Construída ou Privativa (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FT Fonte (1)	FT Outro (2)	FT Vaga (3)	FT Andar (4)	FT Transp (5)	FT Idade (6)	FT LOC (7)	FT Padrão (8)	FT Área (9)	FT Físico (10)	FT Amen (11)	FT Outro (12)	Unitário Corrigido (R\$/m²)	Homogeneização R\$/m²
1	0,00	R\$ 467.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
2	0,00	R\$ 430.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	0,00	R\$ 520.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
4	168,00	R\$ 1.200.000,00	7.142,86	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
5	164,00	R\$ 900.000,00	5.487,80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
6	234,00	R\$ 1.150.000,00	4.914,53	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		

(1) - Fonte

(4) - Fator Andar

(7) - Localização

(10) - Físico

MÉDIAS DAS AMOSTRAS:

(2) - Outro

(5) - Transposição

(8) - Fator Padrão de Construção

(11) - Amenidades (outros)

Saneamento das Amostras (+/- 30%)

Valor Mínimo

(3) - Fator Vaga/Terreno

(6) - Idade e Estado de Conservaçã

(9) - Área

(12) - Outro

Valor Máximo

Metodologia: Evolutivo

CÁLCULO FATOR DE DEPRECIAÇÃO (FOC) DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NAS AMOSTRAS

N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70,00	0,00	0,00%	Sem valor	0,0000	0,00	20%	0,20
2	70,00	0,00	0,00%	Sem valor	0,0000	0,00	20%	0,20
3	70,00	0,00	0,00%	Sem valor	0,0000	0,00	20%	0,20
4	80	15,00	18,75%	Regular	0,8663	0,87	20%	0,89
5	80	10,00	12,50%	Entre novo e regular	0,9267	0,93	20%	0,94
6	80	25,00	31,25%	Regular	0,7749	0,77	20%	0,82

ESTIMATIVA DO VALOR DE TERRENO PURO (SEM CONSTRUÇÕES)

N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$/m³)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Oferta	Valor Terreno PURO (R\$)	UNIT JAC
1	R\$ 467.000,00	0,00	2.299,55	1,50	0,20	688,49	0,00	0,90	420.300,00	#DIV/0!
2	R\$ 430.000,00	0,00	2.299,55	1,50	0,20	688,49	0,00	0,90	387.000,00	#DIV/0!
3	R\$ 520.000,00	0,00	2.299,55	1,50	0,20	688,49	0,00	0,90	468.000,00	#DIV/0!
4	R\$ 1.200.000,00	168,00	2.299,55	1,90	0,89	3.907,90	656.527,65	0,90	423.472,35	7142,86
5	R\$ 900.000,00	164,00	2.299,55	1,74	0,94	3.773,12	618.791,65	0,90	191.208,35	5487,80
6	R\$ 1.150.000,00	234,00	2.299,55	1,25	0,82	2.358,67	551.928,98	0,90	483.071,02	4.914,53

HOMOGENEIZAÇÃO DO TERRENO PURO

N	Área de TERRENO (m²)	Dados Iniciais (R\$/m²)	Fator Frente	F. Esquina	F. Localização	F. Profundidade	F. Topografia	F. ÁREA	FT (7)	Homogeneização (R\$/m²)	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM EVOLUTIVO	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM PARA COMPARATIVO DIRETO
1	405,00	1.037,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1.079,96	Nº AMOSTRAS 6,00	Nº AMOSTRAS
2	360,00	1.075,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1.130,38	GRAUS DE LIBERDADE 5,00	GRAUS DE LIBERDADE
3	400,00	1.170,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1.215,66	T-STUDENT 1,476	T-STUDENT
4	324,00	1.307,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1.338,62	Intervalo Confiança (R\$) 76,24	Intervalo Confiança (R\$)
5	184,00	1.039,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	979,85	Intervalo Confiança (%) 6,56%	Intervalo Confiança (%)
6	408,00	1.184,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1.233,26	Amplitude Intervalo Confiança (R\$) 152,48	Amplitude Intervalo Confiança (R\$)

(1) - Fator Frente

(4) - Fator Profdade

(6) - Fator Área

Usar Fator Topografia?

NÃO

Média das Amostras:

1.162,95

Amplitude Intervalo Confiança (R\$)

13,11%

(2) - Fator Esquina

(5) - Fator Topog

(7) - Fator Consist.

Usar Fator Área?

SIM

Valor Mínimo (-30%)

814,07

(3) - Fator Local

Valor Máximo (+30%)

1.511,84

ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO PURO

Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
-	294,47	1162,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1162,95	342.455,01

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENEFITÓRIAS

Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
80	18,00	22,50%	Regular	0,84	0,84	20%	0,87

Área Privativa	CUB (R\$/m³)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)
159,33	2299,55	2,15	0,87	4321,04	688.471,53

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado	UNIT JAC
342.455,01	688.471,53	1,00	1.030.926,55	6.470,39

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINAL DEPRECIADO E COM FC

Coef. Deprec.:

Fator Comercialização:

Área do terreno:

294,47

m²

Valor m²:

R\$ 1.161,41

Área da Edificação:

159,33

m²

Valor m²:

R\$ 4.321,04

Valor Imóvel:

R\$ 1.030.471,53

Valor Terreno:

R\$ 342.000,00

Valor Edificação :

R\$ 688.471,53

Valor Final da Avaliação conforme o mercado:

R\$ 1.030.000,00

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:

R\$ 342.000,00

Valor Edificação:

R\$ 688.000,00

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

R\$ 1.030.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Diagnóstico de Mercado: Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é alto, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, as casas para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 4.900,00/m² a R\$ 7.100,00/m² e áreas variando de 168m² a 234m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses;