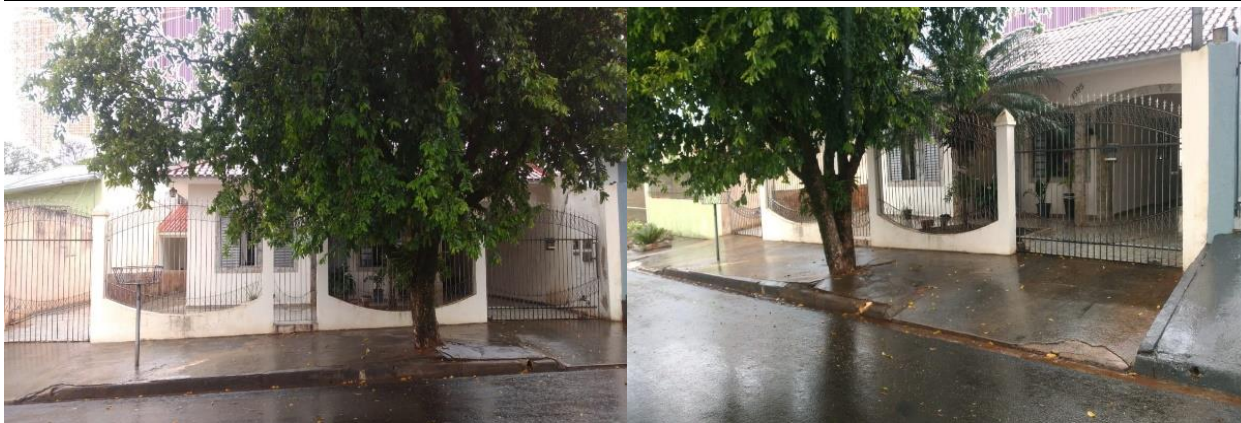


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

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



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 13/09/2022
Proprietário:	Data da Vistoria: 14/09/2022
Endereço: Rua Rio das Várzeas,	Data do Laudo: 15/09/2022
Complemento: 1595 -	Matrícula/Cartório: 25.971 - 1º Cartório de Registro de Maringá/PR
Bairro: Parque Residencial Tuiuti	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Maringá UF: PR CEP: 87043-180	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	300,02 m²	Terreno:	300,02 m²
Construída:		Construída:	143,53 m²
Comum:		Fração Ideal:	
Garagem:		Área Considerada	
Depósito:		Terreno:	300,02 m²
Total:		Construída:	179,00 m²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	20 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	2
Qtd. de Vagas:	2
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 411.200,00

(QUATROCENTOS E ONZE MIL, DUZENTOS REAIS)

Valor para Liquidação Forçada

R\$ 284.900,00

(DUZENTOS E OITENTA E QUATRO MIL, NOVECIENTOS 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 média/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 **36 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 36 meses com índice de 0,6930.

Valor da área construída não averbada R\$ 340.000,00.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. 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	Regular	Regular	Loteamento	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	300,02 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:	☒	☐	☐
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐
Comércio:	☒	☐	☐
Rede Bancária:	☐	☐	☒
Escola:	☒	☐	☐
Saúde:	☐	☐	☒
Segurança:	☐	☒	☐
Lazer	☐	☒	☐
Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede de Telefone:	Sim		
Pavimentação:	Sim		
Arborização:	Sim		
Esgoto Pluvial:	Sim		
Gás Canalizado:	Não		



Vista de 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. 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.

Região com predominância residencial, com infraestrutura completa composta por pavimentação, energia, água, iluminação pública, comércios 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	1	1
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
1	-	-	Andar corrido	

Adendo

Imóvel em Constr.: **Não** Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

[illegible]

Comentários sobre os acabamentos

Trata-se de casa com pavimento único, em meio de quadra.

Possui as seguintes dependências internas: casa principal com sala de estar, 02 dormitórios, banheiro social, cozinha, despensa e área de serviço, e edícula com sala/dormitório, cozinha e churrasqueira. Encontra-se em estado regular de conservação.

A área construída não encontra-se averbada em Matrícula, portanto a área foi mensurada pelo Google Earth.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

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

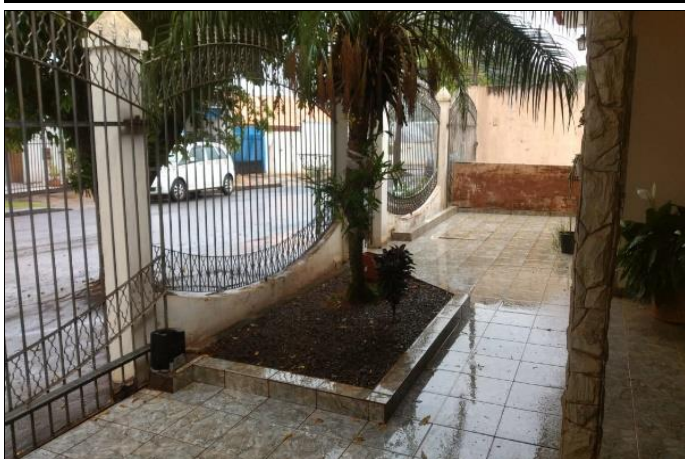
Relatório Fotográfico



Fachada



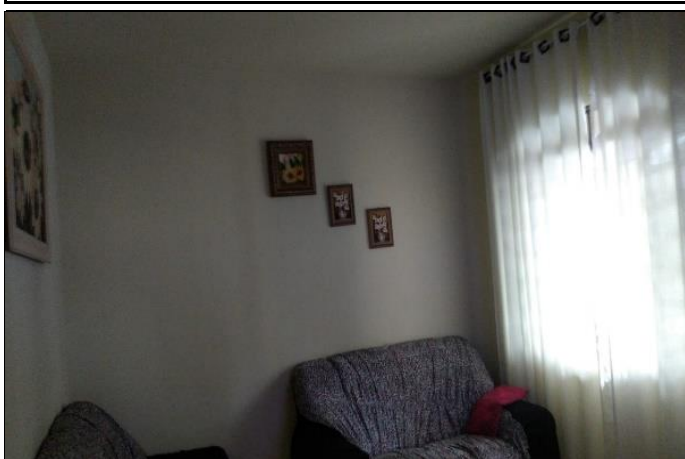
Identificação do Imóvel



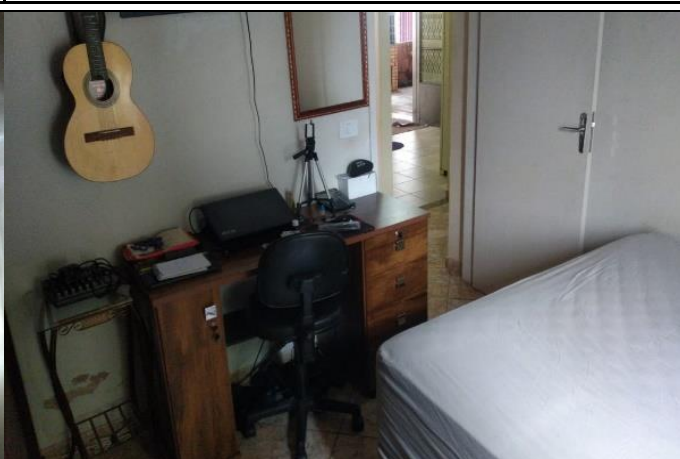
Área Frontal



Garagem



Sala de Estar



Dormitório 01

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

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

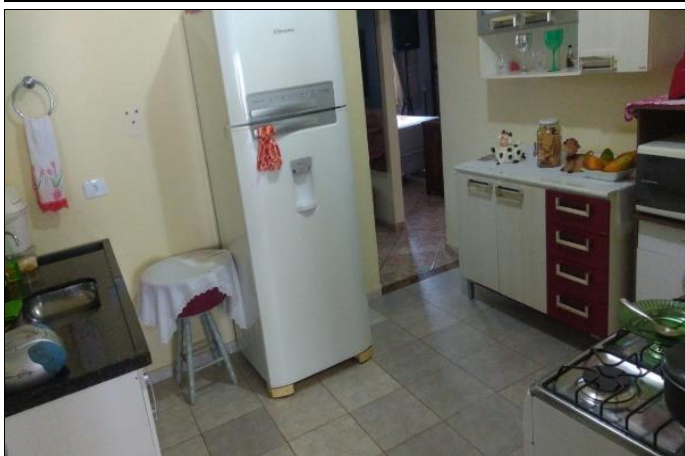
Relatório Fotográfico



Dormitório 02



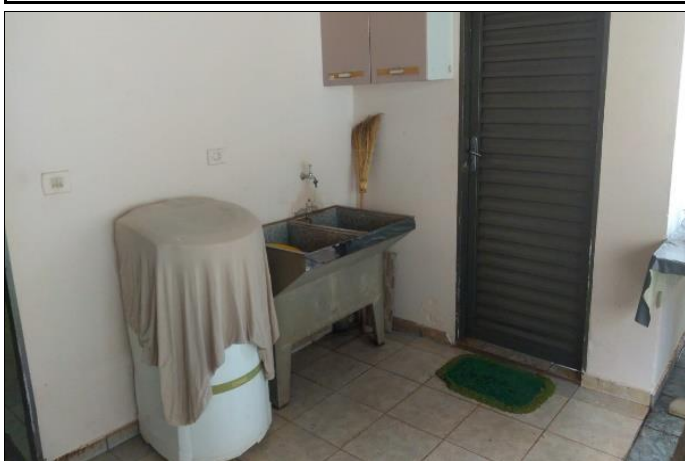
Banheiro Social



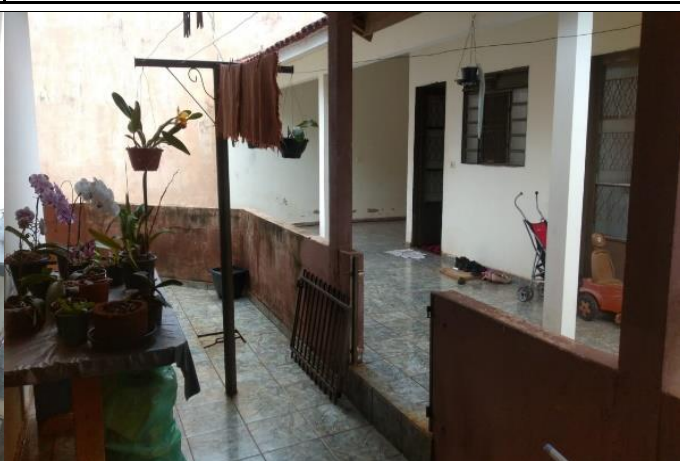
Cozinha



Despensa



Área de Serviço



Quintal

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

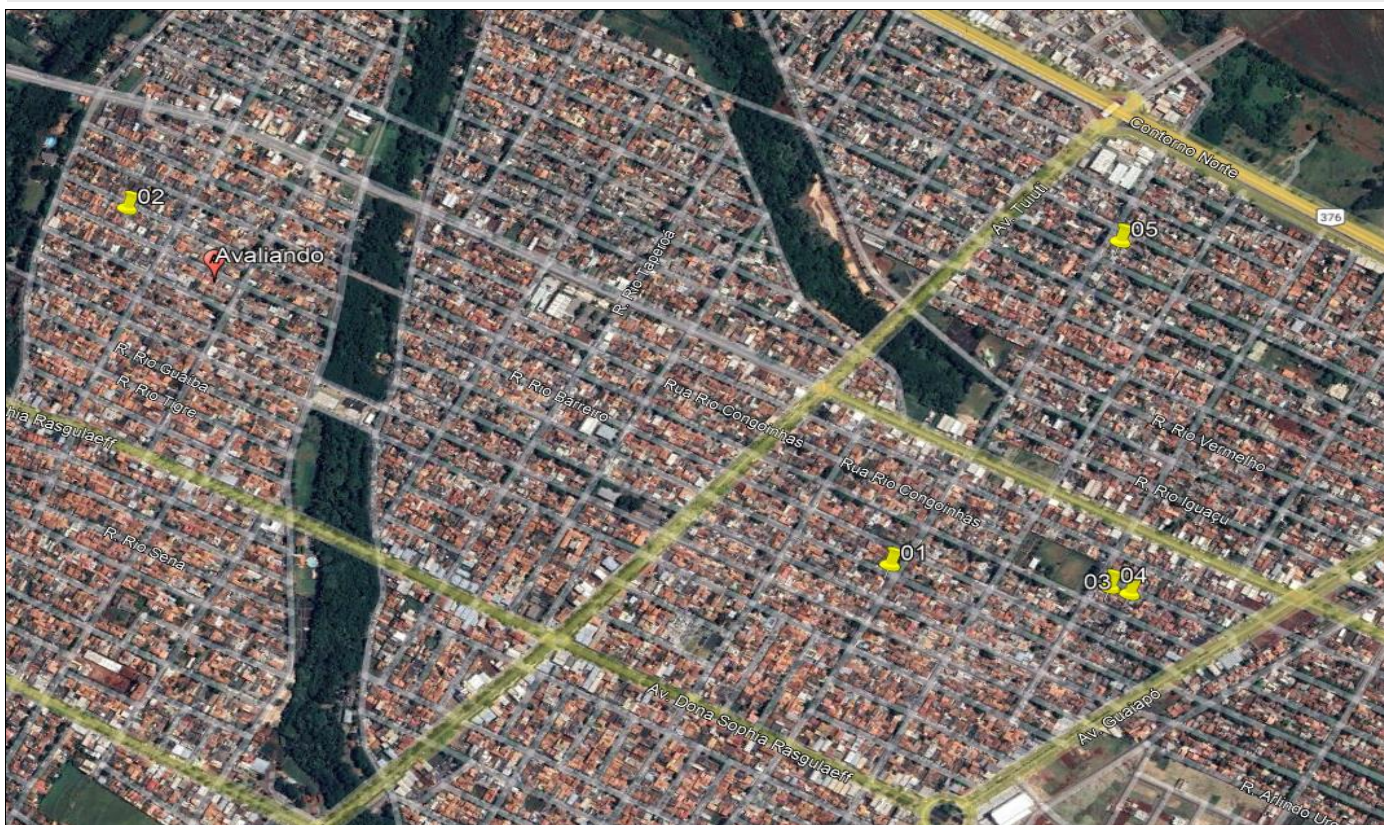
Compass Avaliações

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras

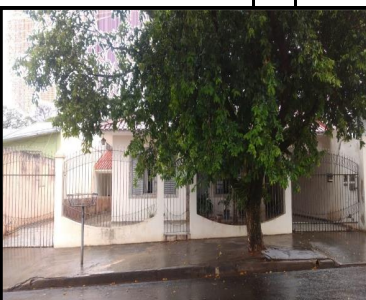


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

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

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	Rua Rio das Várzeas, 1595					
Bairro:	Parque Residencial Tuiuti			Cidade:	Maringá	
UF:			PR			
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	179,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	300,02	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1							
Endereço:	Rua Rio das Várzeas, 384						
Bairro:	Parque Residencial Tuiuti			Cidade:	Maringá		
UF:	PR						
Informante:	Caetano Negócios Imobiliários - Tel: (44) 3023-6162						
Área Priv./Constr.:	128,00	Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:	316,00		Residencial	Profundidade:			
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio				Máx
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:			
Qtd. Dorm:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	R\$ 480.000,00			Vagas:			5
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.375,00	Data Amost.:			15/09/2022
Observações:	Trata-se de casa com 03 dormitórios sendo 01 suíte, recém reformada.						

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Rio das Várzeas, 1790					
Bairro:	Parque Residencial Tuiuti			Cidade:	Maringá	
UF:	PR					
Informante:	Agenda Café - Tel: (44) 3142-1021					
Área Priv./Constr.:	100,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	150,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Mín	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 240.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.160,00	Data Amost.:	15/09/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 03 dormitórios sendo 01 suíte.					

Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Rua Rio Ligeiro, 166					
Bairro:	Parque Residencial Tuiuti			Cidade:	Maringá	
UF:	PR					
Informante:	Ideal Maringá Empreendimentos Imobiliários - Tel: (44) 3031-2500					
Área Priv./Constr.:	182,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 470.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.324,18	Data Amost.:	15/09/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 02 dormitórios sendo 01 suíte.					

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 Rio Ligeiro, 208				
Bairro:	Parque Residencial Tuiuti	Cidade:	Maringá	UF:	PR
Informante:	Imobiliária Paiaguas - Tel: (44) 3222-7595				
Área Priv./Constr.:	208,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Mín	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	regular e reparos si	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 430.000,00	Vagas:	3	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.860,58	Data Amost.:	15/09/2022
Observações:	Trata-se de casa com 04 dormitórios sendo 01 suíte.				



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Rio Jaguaribe, altura do 2400				
Bairro:	Parque Residencial Tuiuti	Cidade:	Maringá	UF:	PR
Informante:	M. Almeida Imóveis - Tel:				
Área Priv./Constr.:	120,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	regular e reparos si	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.250,00	Data Amost.:	15/09/2022
Observações:	Trata-se de casa com 02 dormitórios sendo 01 suíte.				



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/m²		F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.				Soma Fatores	Unit-m² Homo	
1	R\$	480.000,00	128,00	0,900	R\$	3.375,00	1,000	0,920	0,915	0,900	1,000	1,000	1,000	0,734	R\$	2.476,66
2	R\$	240.000,00	100,00	0,900	R\$	2.160,00	1,000	0,930	1,132	1,000	1,000	1,000	1,000	1,062	R\$	2.293,28
3	R\$	470.000,00	182,00	0,900	R\$	2.324,18	1,000	1,004	1,000	0,948	1,000	1,000	1,000	0,952	R\$	2.212,80
4	R\$	430.000,00	208,00	0,900	R\$	1.860,58	1,000	1,038	1,132	1,045	1,000	1,000	1,000	1,216	R\$	2.261,81
5	R\$	300.000,00	120,00	0,900	R\$	2.250,00	1,000	0,951	1,000	1,045	1,000	1,000	1,000	0,997	R\$	2.242,67

Média	R\$ 2.393,95	Média	R\$ 2.297,44
Desvio	576,036	Desvio	104,370
Coef. de variação	0,241	Coef. de variação	0,045

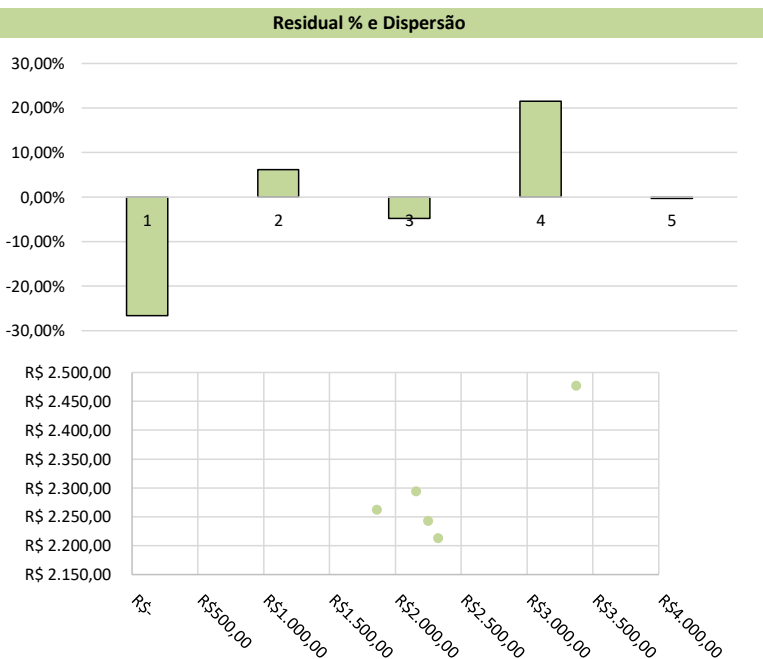
Média Saneada	R\$ 2.297,44
Limite Inferior	R\$ 1.608,21
Limite Superior	R\$ 2.986,68
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 411.200,00
	179,00		R\$2.297,44		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 1.608,21
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 2.297,44
Limite Superior (p/m²):	R\$ 2.986,68
Média Saneada (p/m²):	R\$ 2.297,44
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	104,37
Coefficiente de Variação:	0,045

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²):	R\$ 80,01
Inferior (p/m²):	-3,48% R\$ 2.217,43
Superior (p/m²):	3,48% R\$ 2.377,45
Amplitude Total	6,97%



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 0,50 a 2,00	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 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 6,97%
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

IMÓVEL	DATA	FLS. N.	MATRICULA N.
Data nº.08 - Quadra nº.224 - Parque Residencial Tuiuti	27.12.84	01	-25.971-

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO DE MARINGÁ
Rua Neo Alves Martins, 2851 - 1º andar
Waldemiro Planas
Titular

LIVRO 2 - MATRICULA E REGISTRO GERAL

Data de terras nº.08(oito), da quadra nº.224(duzentos e vinte e quatro), com a área de 300,02 metros quadrados, situada no Parque Residencial Tuiuti, nesta cidade, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações:-- "DIVIDE-SE: Com a Rua Rio das Várzeas no rumo NO 58º22' SE com uma distância de 14,00 metros; com a data nº.09 no rumo NE 31º38' SO com uma distância de 21,43 metros; com a data nº.13 no rumo SE 58º22' NO com uma distância de 14,00 metros; finalmente, com a data nº.07 no rumo SO 31º38' NE com uma distância de 21,43 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro." PROPRIETÁRIA:-- GEMAR - LOTEAMENTOS URBANOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, CGC.77.265.631/0001-88. Registro anterior sob nº.02, matrícula nº.21.361 de 16.02.84. O Titular: *Carvalho aut.*

R.1/25971 Devedora:-- GEMAR LOTEAMENTOS URBANOS LTDA, já qualificada. Credores:-- JOSE VICTOR RAMOS MAHAMUT, brasileiro, casado com Geni Colares Mahamut, sob regime de comunhão de bens, vendedor, residente em Marialva-PR, portador da CI.RG.nº.3.210.241-7-PR e CPF.331.035.009-83. ODENIR COLARES DOS REIS, brasileiro, solteiro, soldador, residente nesta cidade, portador da CI.RG.nº.1.968.703-PR e CPF.325.694.329-20. Título:-- COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Particular de 03.01.84, assinado nesta cidade, entre as partes contratantes e duas testemunhas. Valor:-- R\$3.825.000, que serão pagos em 30 prestações de R\$51.000, e 30 prestações de R\$76.500, pagáveis a partir de 19.12.83 mensalmente. Dou fé. Maringá, 27 de dezembro de 1984. Custas:-- R\$53.399, a serventia, R\$2.810, ao CPC e R\$11.242, ao FP. O Titular: *Carvalho aut.*

Av.2/25971 Conforme requerimento da GEMAR LOTEAMENTOS URBANOS LTDA, que fica arquivado neste Ofício, procedo ao cancelamento do Compromisso de Compra e Venda, acima registrado sob nº.01, firmado com Odenir Colares dos Reis e Jose Victor Ramos Mahamut, de conformidade com o art.32 e 35 da lei nº.166 de 19.12.79. Dou fé. Maringá, 27 de novembro de 1985. Custas:-- R\$55.470, a serventia, R\$2.919, ao CPC e R\$1.678, ao FP. O Titular: *Carvalho aut.*

Av.3/25.971 Nos termos do requerimento de GEMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., acompanhado de Certidão de Junta Comercial do Paraná, expedido em Curitiba-Pr., em 15.09.86 e UND do IAPAS nº.208.014 de 08.10.86, que ficam arquivados na pasta do loteamento, averbo a mudança da razão social de GEMAR LOTEAMENTOS URBANOS LTDA., para GEMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Dou fé. Maringá, 10 de outubro de 1986. Custas:-- R\$36.12 a serventia, R\$3.084 ao CPC, e R\$3.39 ao FP. O Titular: *Carvalho aut.*

segue no verso...

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis em 09/09/2022 17:21:28

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - DIRETORIA TRIBUTÁRIA

Sr(a). Contribuinte, estamos notificando Vossa Senhoria do lançamento do IPTU, Taxas e CCSIP, para o exercício de 2022, referente ao imóvel abaixo descrito, obedecendo ao disposto no Código Tributário Municipal.

IPTU 2022		LANÇAMENTO	CADASTRO	ZONA	QUADRA	DATA	PAGAMENTO À VISTA COM DESCONTO	
IMPOSTO PREDIAL		37351000	37	224	008	1º COTA ÚNICA - 10% DE DESCONTO		
CONTRIBUINTE: MARLUCE EUFRASIO PEREIRA							VENCIMENTO : 25/01/2022	
END. IMÓVEL: R. RIO DAS VÁRZEAS, 1595 - PARQUE RESIDENCIAL TUIUTI							VALOR (R\$) : 408,66	
COMPLEMENTO							2º COTA ÚNICA - 7% DE DESCONTO	
							VENCIMENTO : 10/02/2022	
							VALOR (R\$) : 422,23	
DADOS DO IMÓVEL		TRIBUTOS COBRADOS					PAGAMENTO PARCELADO	
TESTADA (m)	14,00	IMPOSTO PREDIAL	R\$	247,77	PRIMEIRA (R\$):			37,78
ÁREA ÚTIL TERRENO (m²)	300,02	COLETA/DEST. FINAL LIXO	R\$	206,25	DEMAIS (R\$) :			37,84
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	143,53				VENCIMENTO DAS PARCELAS			
BASE CÁLCULO	82.590,98				01 25/01/2022			02 20/02/2022
ALÍQUOTA (%)	0,30				03 20/03/2022			04 20/04/2022
MATRÍCULA	25.971				05 20/05/2022			06 20/06/2022
CARTÓRIO	CRI 1º Ofício				07 20/07/2022			08 20/08/2022
					09 20/09/2022			10 20/10/2022
					11 20/11/2022			12 20/12/2022

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

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

Documentação



Descrição	Estilo/Cor	Ver	Altitude	Medidas
Perímetro:			0,0	Milhas
Área:			179	Metros quadrados