



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:				Nº:	13573
Endereço:	Rua Presidente Faria			CEP:	83411-050
Complemento:	Unidade 10	Condomínio:	Condomínio Residencial Willian Kania IV	UF:	PR
Bairro:	Colônia Faria	Construtora:			
Cidade:	Colombo				
VALOR AVALIADO:		Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?	
R\$ 648.000,00		SIM	RESIDENCIAL	SIM	

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a validado:	CASA EM CONDOMÍNIO
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	66.175 do 1º ORI de Colombo/PR
Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada	

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	150,05 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	NÃO APRESENTADO PELO CONSULTOR
Testada total do(s) terreno(s):	10,50 m	Coeficiente de Aproveitamento:	NÃO APRESENTADO PELO CONSULTOR
Área total edificada:	171,99 m²	Área de construção não averbada:	120,19 m²
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	Bom
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)

O bem avaliando situa-se à Rua Presidente Faria, nº 1357, Unidade 10, Condomínio Residencial Willian Kania IV, Colônia Faria, CEP: 83411-050, Colombo/PR.

Casa residencial com 02 pavimentos.

Primeiro pavimento composto por 03 quartos, 01 banheiro social, sala de estar, sala de jantar, cozinha e garagem descoberta para 01 carro.

Subsolo composto por 01 quarto, 01 banheiro social, área de serviço e sala de estar.

Coordenadas: 25°20'24.3"S 49°08'40.8"W

Áreas da Matrícula 66.175 do 1º ORI de Colombo/PR: Terreno privativo: 150,05m², Área construída: 51,80m², Área comum: 155,71m², Fração ideal: 7,1429%;

Área estimada no local: Terreno: 150,00m² (regular: 10,50m x 14,30), Construída: 171,99m².

Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP, quando cabíveis.

Vistoriador: Guilherme Zimmermann Malucelli / Pr115894

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom		
Valor mensal taxa de condomínio	Não informado	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Área comum do condomínio composta por playground.			

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

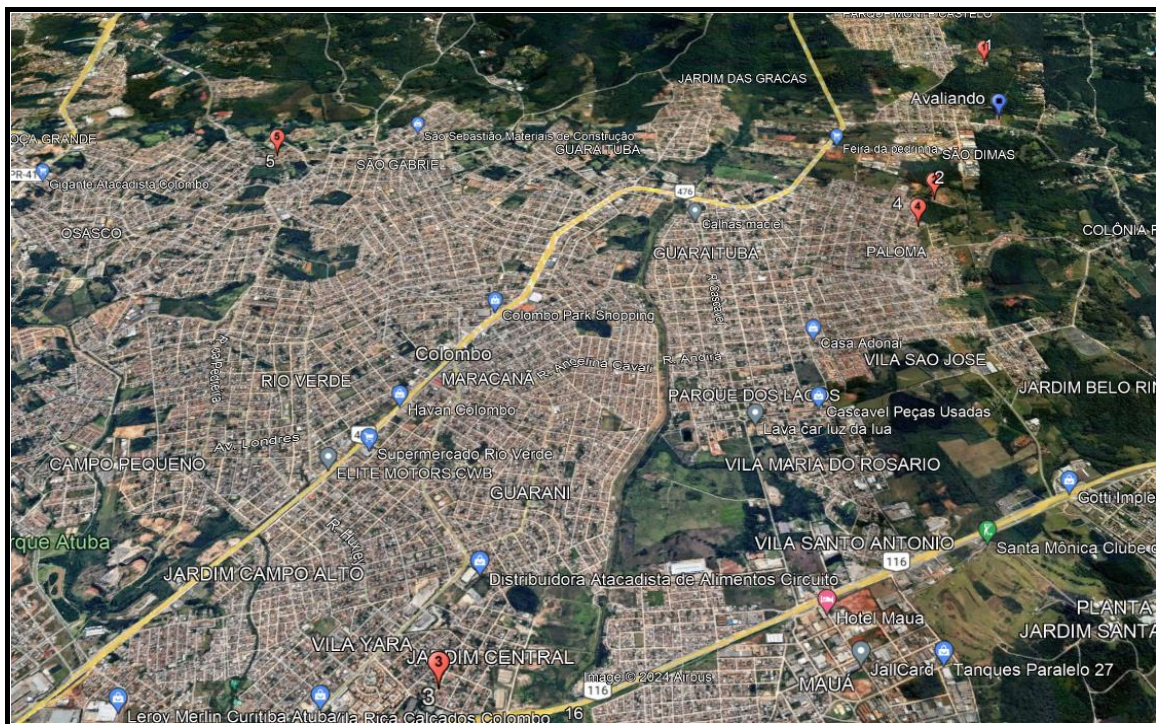
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Evolutivo	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Higor Dutra Schuengue Neves				
CREA:	5070799271				
Empresa:	Dexter Engenharia	Agência Solicitante			
Data:	quarta-feira, 29 de maio de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor
66.175		Casa	R\$648.000,00
Total			R\$648.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários
sobre estrutura
da região:

Imóvel na Rua Presidente Faria, bairro Colônia Faria, na cidade de Colombo/PR. Imóvel em área com os melhoramentos públicos, como água, energia, telefone e pavimentação. Área com comércio, escola e ônibus.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

Colar Foto

REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS - QUANDO EM CONDOMÍNIO



Descrição: Fachada do condomínio



Descrição: Número do condomínio



Descrição: Placa da rua



Descrição: Rua a direita



Descrição: Rua a esquerda



Descrição: Vizinho esquerdo



Descrição: Vizinho direito



Descrição: Área comum - Playground

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: Medidor de água



Descrição: Medidor de energia



Descrição: Vizinho esquerdo



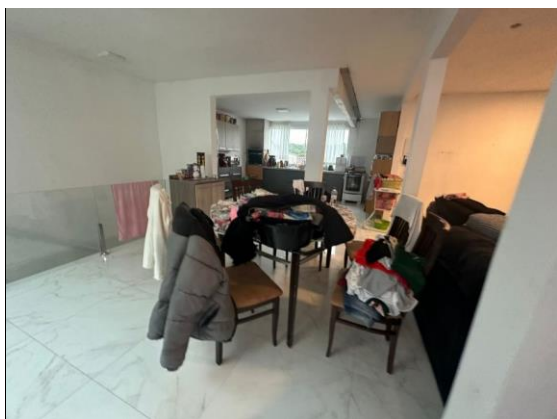
Descrição: Vizinho esquerdo



Descrição: Garagem



Descrição: Sala de estar



Descrição: Sala de jantar



Descrição: Cozinha

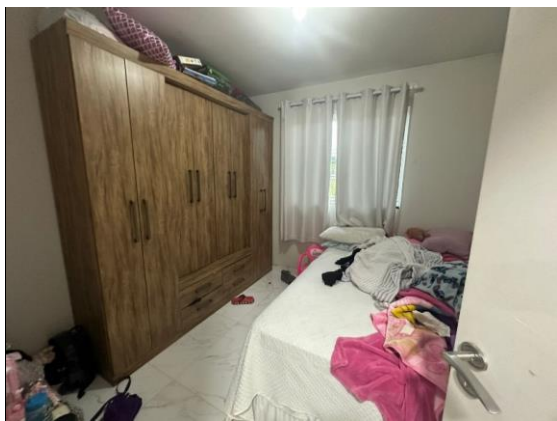
REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



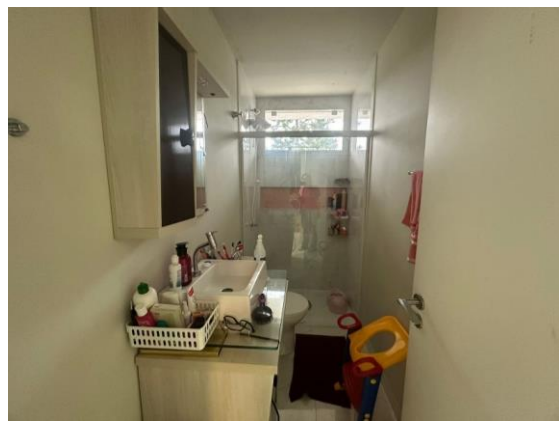
Descrição: Quarto 01



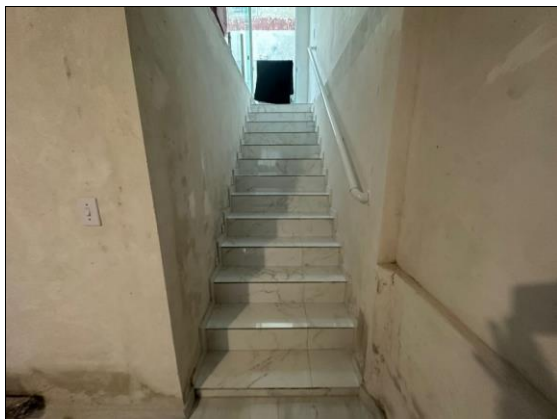
Descrição: Quarto 02



Descrição: Quarto 03



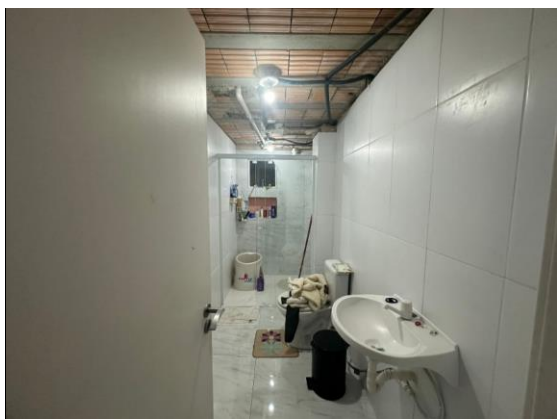
Descrição: Banheiro social



Descrição: Acesso ao subsolo



Descrição: Subsolo - Quarto 04



Descrição: Subsolo - Banheiro social 02



Descrição: Subsolo - Área de serviço

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: Subsolo - Sala de estar 02



Descrição: Lateral direita

Colar Foto

Descrição:

Colar Foto

Descrição:

Colar Foto

Descrição:

Colar Foto

Descrição:

Colar Foto

Descrição:

Colar Foto

Descrição:

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS			
	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio
1	R. Vicente Schena - São Dimas, Colombo - PR, 83411-500	R\$229.900,00	el/casa-de-condominio-3-quartos-sao-dimas-bairros-colombo-com-garagem-55m
2	R. Joaquim Távora - Paloma, Colombo - PR, 83410-820	R\$319.000,00	el/casa-de-condominio-3-quartos-paloma-bairros-colombo-com-garagem-62m2
3	R. Rocha Pombo, S/N - Atuba, Colombo - PR, 83409-232	R\$285.000,00	el/casa-de-condominio-3-quartos-atuba-bairros-colombo-com-garagem-100m2
4	R. Guaratuba, 1075 - Jardim Amazonas, Colombo - PR, 83410-770	R\$255.000,00	el/casa-de-condominio-3-quartos-guaraituba-bairros-colombo-com-garagem-52m
5	R. Paulo Scrok, 13 - Jardim Valdivia, Colombo - PR, 83403-590	R\$525.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-gabriel
6			

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa
Idade Aparente:	8 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Simples
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,325
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.219,090
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	171,99 m ²
Fator de Depreciação:	0,93
Fator de Comercialização (FC):	1,000
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 648.000,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 648.000,00

VALOR DE MERCADO R\$ 648.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 648.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ R\$ 452.903,37

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Presidente Faria, nº1357, Colônia Faria, Unidade 10, Colombo/Paraná

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta (1,00 = transacionado 0,90 = ofertado)	Idade (anos)	Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	Área Privativa (m²)	Quota Parte de Terreno	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Construída não homog. (R\$/m²)
1	R\$ 229.900,00	0,900	0	1	70	55,000	30,00%	3	3.762,00
2	R\$ 319.000,00	0,900	0	1	70	62,000	30,00%	2	4.630,65
3	R\$ 285.000,00	0,900	20	6	70	95,000	30,00%	2	2.700,00
4	R\$ 255.000,00	0,900	0	1	70	52,000	30,00%	3	4.413,46
5	R\$ 525.000,00	0,900	5	2	70	145,000	30,00%	2	3.258,62
6	R\$ -								

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	171,99
idade aparente (anos)	8
estado de conservação	3
nº de dormitório(s)	2
vida útil (anos)	70
cota parte de terreno	30,00%
Fator idade e est.conserv.	0,92720
pré-saneamento da amostra	
valor unitário não-homog.	R\$ 3.752,95
limites	+30%
	-30%

Amostra nº	Valor Unitário de Área Construída não homogeneizado (R\$/m²)		Valores Parciais das Quotas Partes para Cálculo (R\$)		Variável Depreciação Física		Variável Localização		Variável Padrão		Variável Área		Variável Opcional1		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
			Quota Terreno	Quota Benfeitoria	Fator deprec.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	
1	3.762,00		1128,60	2.633,40	0,927	-191,71	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	3.570,29
2	4.630,65		1389,19	3.241,45	0,927	-235,98	1,000	0,00	0,859	-457,49	1,000	0,00	1,000	0,00	3.937,18
3	2.700,00		810,00	1.890,00	1,471	889,84	1,000	0,00	1,197	371,65	1,000	0,00	1,000	0,00	3.961,49
4	4.413,46		1324,04	3.089,42	0,927	-224,91	1,000	0,00	0,859	-436,03	1,000	0,00	1,000	0,00	3.752,52
5	3.258,62		977,59	2.281,03	0,963	-85,25	1,000	0,00	1,197	448,55	1,000	0,00	1,000	0,00	3.621,91
6															
Coeficientes de variação		21,316	**	**	13,168	ok	21,316	ok	11,12819	ok	21,316	ok	21,316	ok	Média Homogeneizada
					fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Valor do Imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

Valor do Imóvel = 171,99 m² x R\$ 3768,68 / m² = R\$ 648175,2

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$2.638,08 < Média < R\$4.899,28

Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 648.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 453.000,00

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Presidente Faria, nº1357, Colônia Faria, Unidade 10, Colombo/Paraná

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	3.646,63	-3,24%
Limite Superior:	3.890,73	3,24%
Amplitude do IC (80%)	6,48%	
Grau de Precisão:	III	

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

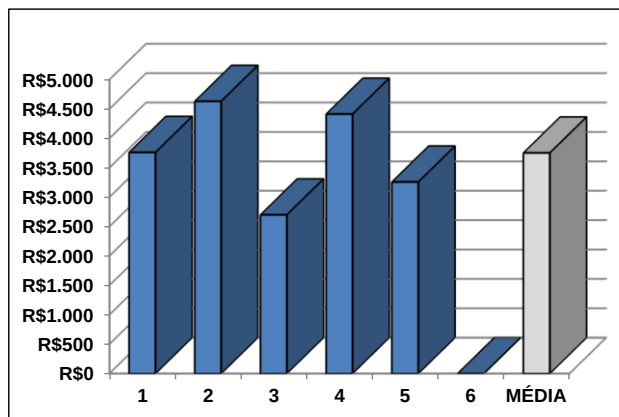
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> II						
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 2,00						
Elemento nº	Localização	Depreciação Física	Padrão	Área	Opcional1	Total
1	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,95
2	1,00	0,93	0,86	1,00	1,00	0,85
3	1,00	1,47	1,20	1,00	1,00	1,47
4	1,00	0,93	0,86	1,00	1,00	0,85
5	1,00	0,96	1,20	1,00	1,00	1,11
6						

Grau de Fundamentação:	II
------------------------	----

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores		X	

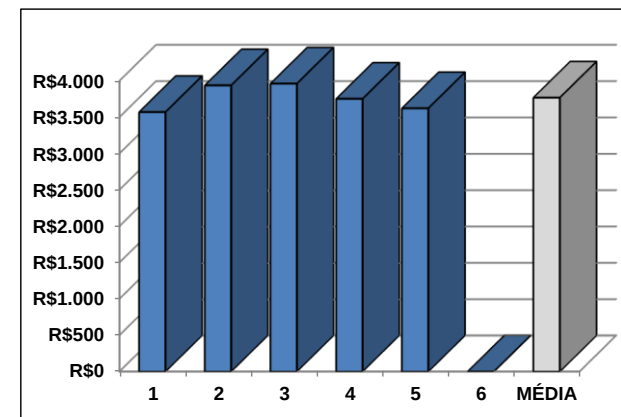
VALORES UNITÁRIOS PRIVATIVOS ANTES DA HOMOGENEIZAÇÃO

Média
R\$ 3.752,95
Desvio Pad.
799,96
Coef. Var.
21,32



VALORES UNITÁRIOS PRIVATIVOS DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Média
R\$ 3.768,68
Desvio Pad.
177,99
Coef. Var.
4,72



ELEMENTOS COMPARATIVOS:



Elemento Comparativo : nº 01		Data :	27/05/2024	Cidade:	Colombo
Endereço:	Rua Vicente Schena Nº S/N			0,00	Condomínio: Casa
Fonte / Telefone: K9 imóveis (41) 98444-0409				Bairro:	São Dimas
Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	Urbano
Formato: Regular	Área de Terreno: 150 m²			Testada:	12 metros
Área equivalente: 55 m²	Coef.ajuste padrão:		1,33	Construção: 55	
Custo Unitário: R\$ 2219,09	Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
3 Dormit., 1 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado					
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-dimas-bairros-colombo-com-garagem-55m2-venda-RS229900-id-2716678343/					
Preço:	R\$ 229.900,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	3762,00
Fatores	Localiz.: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homoa.: 3.570,29



Elemento Comparativo : n° 02		Data : 27/05/2024		Cidade:	Colombo
Endereço:	Rua Joaquim Távora N° S/N			0,00	Condomínio: Casa
Fonte / Telefone: K9 imóveis (41) 98444-0409				Bairro:	Paloma
Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	Urbano
Formato: Regular	Área de Terreno: 150 m²			Testada:	9 metros
Área equivalente: 62 m²	Coef.ajuste padrão:		1,54	Construção: 62	
Custo Unitário: R\$ 2219,09	Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
2 Dormit., 1 Suíte (s), 2 Banho, 2 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado					
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paloma-bairros-colombo-com-garagem-62m2-venda-RS319000-id-2713671107/					
Preço:	R\$ 319.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	4630,65
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog. : 1	Área: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 3.937,18



Elemento Comparativo : nº 03		Data :	27/05/2024	Cidade:	Colombo		
Endereço:	Rua Rocha Pombo N° S/N			0,00	Condomínio:	Casa	
Fonte / Telefone: Isidório Imóveis (41) 3156-0177				Bairro:	Atuba		
Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	Urbano		
Formato: Regular	Área de Terreno: 100 m²			Testada:	12,5 metros		
Área equivalente: 95 m²	Coef.ajuste padrão:		1,11	Construção: 95			
Custo Unitário: R\$ 2219,09	Idade aparente:		20 anos	Est.Cons:	Reparos Simples/Importantes		
2 Dormit., 1 Suíte (s), 2 Banho, 2 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado							
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-atuba-bairros-colombo-com-garagem-100m2-venda-RS285000-id-2632919833/							
Preço:	R\$ 285.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	2700,00	Área terreno:	-
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	3.961,49	



Elemento Comparativo : n° 04		Data :	27/05/2024	Cidade:	Colombo		
Endereço:	Rua Guaratuba N° 1075			0,00	Condomínio:	Casa	
Fonte / Telefone: Alves e Vargas (41) 99754-7747				Bairro:	Jardim Amazonas		
Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	Urbano		
Formato: Regular	Área de Terreno: 142 m²			Testada:	7 metros		
Área equivalente: 52 m²	Coef.ajuste padrão:		1,54	Construção: 52			
Custo Unitário: R\$ 2219,09	Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo		
3 Dormit., 1 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado							
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-guaratuba-bairros-colombo-com-garagem-52m2-venda-RS255000-id-2678033708/							
Preço:	R\$ 255.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	4413,46	Área terreno:	-
Fatores		Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog. : 1		Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	3.752,52

ELEMENTOS AMOSTRAIS:



Elemento Comparativo : nº 05		Data :	27/05/2024	Cidade:	Colombo
Endereço:	Rua Paulo Scrok Nº 13		0,00	Condomínio:	Casa
Fonte / Telefone: A. P. Bueno Imóveis (41) 99973-4092				Bairro:	Jardim Valdivia
Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	Urbano
Formato: Regular		Área de Terreno: 152,6 m²		Testada:	10 metros
Área equivalente: 145 m²		Coef.ajuste padrão:	1,11	Construção: 145	
Custo Unitário: R\$ 2219,09		Idade aparente:	5 anos	Est.Cons:	Novo/Regular
2 Dormit., 1 Suíte (s), 3 Banho, 2 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado					
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-gabriel-bairros-colombo-com-garagem-145m2-venda-R\$525000-id-2617678802/					
Preço:	R\$ 525.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	3258,62
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog. : 1	Área: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	3.621,91

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas. Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 06 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.