

Endereço: Garantidor:
 No. Complemento:
 Bairro: Município: UF:

Tipo do Imóvel: No. da Matrícula: No. do Cart.
 Finalidade: Estado de Conservação:
 Padrão: Padrão Construtivo: Idade Aparente:

Valor de Mercado: **R\$ 595.000,00**

Valor por Extenso: Quinhentos e noventa e cinco mil reais

Valor de venda forçada (0,65): **R\$ 387.000,00**

Valor por Extenso: Trezentos e oitenta e sete mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input type="checkbox"/> Bancos | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? Se não, por quê ?

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? Se sim, por quê ?

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? Se sim, qual ?

Observações Complementares:

A matrícula do imóvel em estudo não menciona construção, enquanto o IPTU informa uma área construída de 65,50m², porém em medições realizadas in loco constatamos a área construída de 247,12m².
 A matrícula e o IPTU informam que o imóvel em estudo faz frente para a Rua João Baptista Basso Neto, porém no local consta Rua Gustavo Adolfo Roedel, sendo a referida Rua João Baptista Basso Neto esquina em quadra de formato triangular em frente ao avaliando.
 A matrícula não menciona número predial de logradouro, enquanto o IPTU informa nº 384 (conforme verificado no local).
 A matrícula menciona que o imóvel está localizado a 42,00m da Rua Dr. Clyceu Carlos de Macedo, distância está aproximada em medição pelo GoogleMaps (imagem satélite).
 Matrícula e IPTU vinculados pelo número de lote/quadra.
 Trata-se de imóvel com característica de ocupação multifamiliar, com acesso indepenente, 02 medidores de energia e 01 hidrômetro.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico: _____

Nome: Tales R. S. Galache
 Crea: 5060563873-D
 Empresa: Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877

Data: 23 de fevereiro de 2022

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	462,00	m ²
Testada:	14,00	m
Lat. Dir.:	33,00	m
Lat. Esq.:	33,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,000	m ²
Construção (Não Averbado):	247,12	m ²
Área Total:	247,12	m ²

No. Vagas:	Cobertas	0
	Descobertas	4
No. Pav.:	1	
Aptos/andar:	-	
No.: Elev.:	-	
	Total Unid.:	-

Áreas Averbadas ? ▼

Infra-estrutura da Edificação:

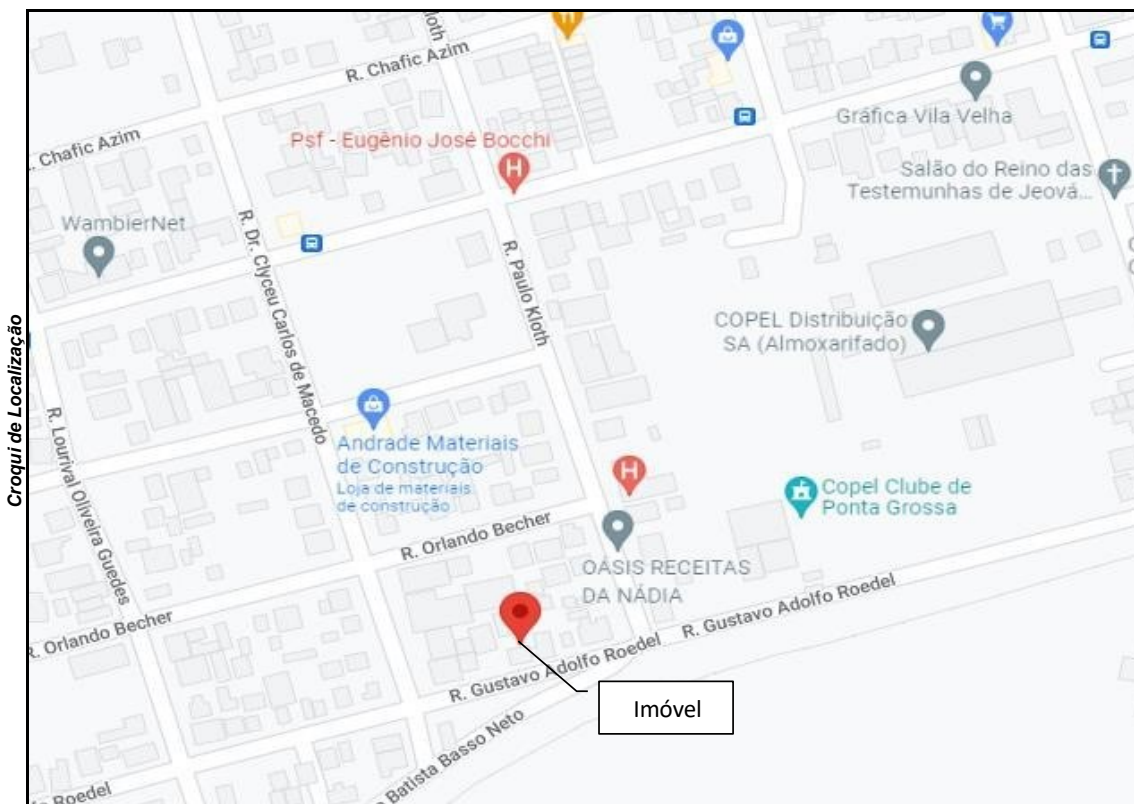
- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avaliada:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Casa 01					
Área Gourmet	1	Cerâmico	Látex	PVC	
Sala de Estar	1	Cerâmico	Látex	PVC	
Banheiro Social	1	Cerâmico	Azulejo	PVC	
Sala de Jantar	1	Cerâmico	Látex	PVC	
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	PVC	
Dormitório	1	Cerâmico	Látex	PVC	
Casa 02					
Churrasqueira	1	Cerâmico	Látex	PVC	
Área de Serviço	1	Cerâmico	Látex	PVC	
Sala de Estar/Jantar	1	Cerâmico	Látex	PVC	
Banheiro Social	1	Cerâmico	Azulejo	PVC	
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	PVC	
Dormitório	1	Cerâmico	Látex	PVC	
Closet	1	Cerâmico	Látex	PVC	

Obs.: Mercado e Região: Região com média quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Rua Visconde de Baraúna, 1499,	Situação	Oferta
Fonte:	Tozetto Imóveis	Telefone:	(42) 3025-3747
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,251
	AC(m²)	70,00	AT (m²) 495,00
	Valor (R\$):	360.000,00	

2. Endereço:	Rua Arnon, 248,	Situação	Oferta
Fonte:	Casa Top Imóveis	Telefone:	(42) 3028-0545
Idade:	35 Anos	Padrão:	0,734
	AC(m²)	91,00	AT (m²) 312,00
	Valor (R\$):	170.000,00	

3. Endereço:	Rua Gustavo Adolpho Roedel, 527,	Situação	Oferta
Fonte:	Lumini Imóveis	Telefone:	(42) 3323-6902
Idade:		Padrão:	0,000
	AC(m²)	0,00	AT (m²) 462,00
	Valor (R\$):	85.000,00	

4. Endereço:	Terreno, Jardim Carvalho, Ponta Grossa - PR, s/nº,	Situação	Oferta
Fonte:	Tozetto Imóveis	Telefone:	(42) 3025-3747
Idade:		Padrão:	0,000
	AC(m²)	0,00	AT (m²) 396,00
	Valor (R\$):	120.000,00	

5. Endereço:	Rua Gileade, 55,	Situação	Oferta
Fonte:	Casa Top Imóveis	Telefone:	(42) 3028-0545
Idade:		Padrão:	0,000
	AC(m²)	0,00	AT (m²) 275,00
	Valor (R\$):	88.000,00	

6. Endereço:	Rua João Szesz, s/nº,	Situação	Oferta
Fonte:	Centralize Imóveis	Telefone:	(42) 3323-6902
Idade:		Padrão:	0,000
	AC(m²)	0,00	AT (m²) 396,00
	Valor (R\$):	200.000,00	

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	15	70	2	20%	247,12	1,07	2155,883	532.761,85	87,8%	467.968,00
Comp 1	20	70	2,5	20%	70,00	1,25	2.511,18	175.782,76	80,0%	140.666,39
Comp 2	35	60	3	20%	91,00	0,73	1.473,39	134.078,27	55,3%	74.095,00
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f-Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 360.000,00	0,90	140.666,39	183.333,61	370,37	1,000	0,833	1,000	1,000	0,83	308,64
2	R\$ 170.000,00	0,90	74.095,00	78.905,00	252,90	1,000	1,000	1,015	1,021	1,02	258,12
3	R\$ 85.000,00	0,90	0,00	76.500,00	165,58	1,000	1,250	1,000	1,000	1,25	206,98
4	R\$ 120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	272,73	1,000	1,000	1,031	1,000	1,00	272,73
5	R\$ 88.000,00	0,90	0,00	79.200,00	288,00	1,000	1,000	1,049	1,000	1,00	288,00
6	R\$ 200.000,00	0,90	0,00	180.000,00	454,55	0,870	0,833	1,031	1,000	0,70	319,50
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	275,66
								Saneamento		Mín.	206,75
										Máx.	344,58

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	462,00	Valor do m²:	275,66	Valor do Terreno:	R\$ 127.355,32
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	247,12	Valor do m²:	1.893,69	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 467.968,00
				Valor Total:	R\$ 595.323,32

Valor Final de Avaliação: R\$ 595.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

- Sim
 Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



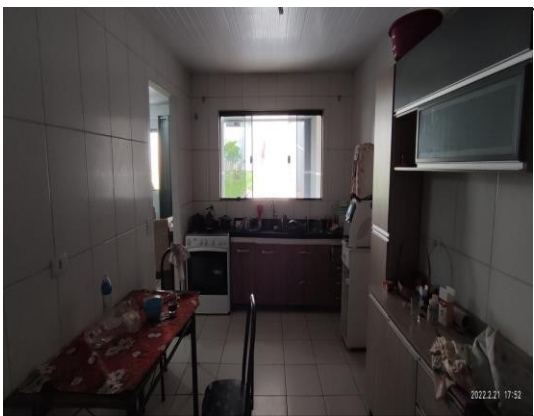
VISTA DO LOGRADOURO



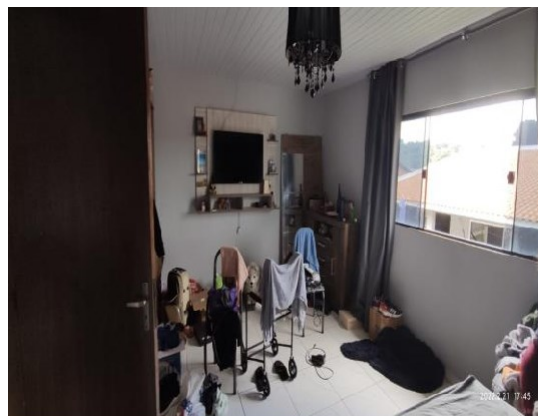
IDENTIFICAÇÃO PREDIAL



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



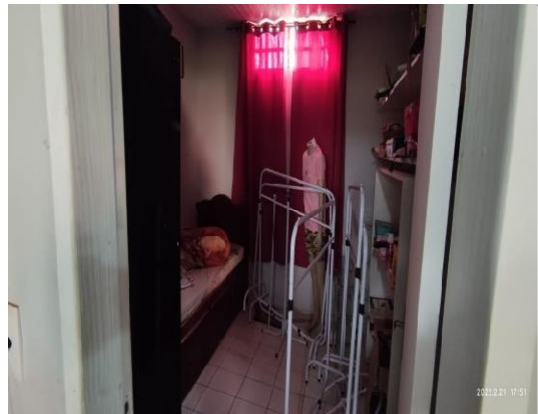
VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO DORMITÓRIO



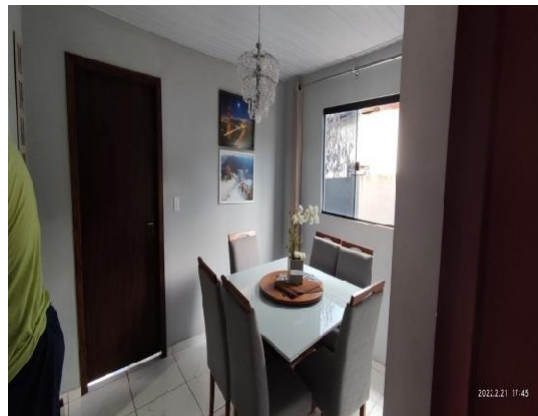
VISTA PARCIAL INTERNA DO CLOSET



VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO DORMITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA OUTRA COZINHA



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE JANTAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO SOCIAL



VISTA PARCIAL INTERNA DO CORREDOR



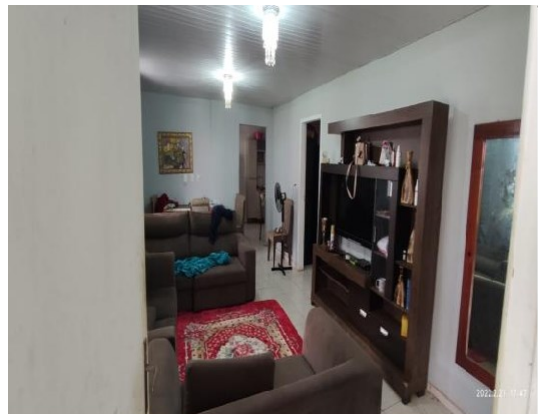
VISTA PARCIAL INTERNA DA OUTRA SALA



VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA DE SERVIÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DO CORREDOR



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DA CHURRASQUEIRA



VISTA PARCIAL INTERNA DA CHURRASQUEIRA



VISTA PARCIAL DA FACHADA CASA 01



VISTA PARCIAL DA FACHADA CASA 02



VISTA PARCIAL DO QUINTAL ENTRE AS CASAS



VISTA PARCIAL DO ACESSO CASA 02

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Visconde de Baraúna	1499		Tozetto Imóveis	(42) 3025-3747	360.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	70,00	14,00	495,00	23/02/22
2	Rua Arnon	248		Casa Top Imóveis	(42) 3028-0545	170.000,00	1,00	35	60	3,00	20%	0,734	91,00	13,00	312,00	23/02/22
3	Rua Gustavo Adolpho Roedel	527		Lumini Imóveis	(42) 3027-5040	85.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	14,00	462,00	23/02/22
4	Terreno, Jardim Carvalho, Ponta Grossa - PR	s/nº		Tozetto Imóveis	(42) 3025-3747	120.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	396,00	23/02/22
5	Rua Gileade	55		Casa Top Imóveis	(42) 3028-0545	88.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	11,00	275,00	23/02/22
6	Rua João Szesz	s/nº		Centralize Imóveis	(42) 3323-6902	200.000,00	1,15	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	396,00	23/02/22

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2.007,34
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
Setor	Averbado			Não Averbado			
		Ac	0,00	Ac	247,12	Coef. Frente	1,06961038
Quadra	idade		idade	15	Coef. Profund.	1,00000000	
Índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	14,00	Conserv.		Conserv.	2,00	Coef. Esquina	1
At	462,00	residual		residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	33,00	padrão		padrão	1,07		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente									
									ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.						
1	360.000,00	0,90	140.666,39	183.333,61	14,00	35,36	495,00	370,37	1,00	1,00	0,00	370,37	1,2000	0,8333	-61,73	308,64	1,06961038	1,0000	0,00	370,37						
2	170.000,00	0,90	74.095,00	78.905,00	13,00	24,00	312,00	252,90	1,00	1,00	0,00	252,90	1,0000	1,0000	0,00	252,90	1,05387395	1,0149	3,78	256,68						
3	85.000,00	0,90	0,00	76.500,00	14,00	33,00	462,00	165,58	1,00	1,00	0,00	165,58	0,8000	1,2500	41,40	206,98	1,06961038	1,0000	0,00	165,58						
4	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	12,00	33,00	396,00	272,73	1,00	1,00	0,00	272,73	1,0000	1,0000	0,00	272,73	1,03713729	1,0313	8,54	281,27						
5	88.000,00	0,90	0,00	79.200,00	11,00	25,00	275,00	288,00	1,00	1,00	0,00	288,00	1,0000	1,0000	0,00	288,00	1,01924488	1,0494	14,23	302,23						
6	200.000,00	0,90	0,00	180.000,00	12,00	33,00	396,00	454,55	1,15	0,87	-59,29	395,26	1,2000	0,8333	-75,76	378,79	1,03713729	1,0313	14,23	468,78						
							Média	300,69					Média	290,81					Média	284,67						
							L. Inf.	210,48					L. Inf.	203,56					L. Inf.	199,27						
							L. Sup.	390,89					L. Sup.	378,05					L. Sup.	370,08						
							Desvio	100,01					Desvio	83,30					Desvio	57,67						
							CV	0,333					CV	0,286					CV	0,203						
											SIM								SIM				NÃO			

Homogeneização da profundidade				SOMA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	370,37	0,83	308,64	308,64	308,64	308,64
0,97979590	1,0206	5,21	258,12	1,02	258,12	258,12	258,12	258,12
1,00000000	1,0000	0,00	165,58	1,25	206,98	206,98	206,98	206,98
1,00000000	1,0000	0,00	272,73	1,00	272,73	272,73	272,73	272,73
1,00000000	1,0000	0,00	288,00	1,00	288,00	288,00	288,00	288,00
1,00000000	1,0000	0,00	454,55	0,70	319,50	319,50	319,50	319,50
				Média	301,56	275,66	275,66	275,66
				L. Inf.	211,09	192,96	192,96	192,96
				L. Sup.	392,02	358,36	358,36	358,36
				Desvio	99,53			
				CV	0,330			
SIM								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	247,12
Vu construção	0,00	Vu construção	2.155,88
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	87,84%
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	1.893,69
Valor total	0,00	Valor total	467.968,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	462,00	Valor Terreno	127.355,32
Vu terreno	275,66	Valor Construção	467.968,00
Valor total	127.355,32	Valor total	595.323,32

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	2.007,34			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	15	70	2,00	20%	247,12	1,07	2.155,88	532.761,85	87,8%	467.968,00
Comp 1	20	70	2,5	20%	70,00	1,25	2.511,18	175.782,76	80,0%	140.666,39
Comp 2	35	60	3,0	20%	91,00	0,73	1.473,39	134.078,27	55,3%	74.095,00
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00