

Nome: Garantidor:
 Endereço: Rua Silvestre Kalenetz No. 53 Complemento: Lote 02 - Quadra "J"
 Bairro: Tarumã Município: Curitiba UF: PR CEP: 82530-380

Tipo do Imóvel: Casa No. da Matrícula: 13.768 No. do Cart. 3º CRI Curitiba/PR
 Finalidade: Residencial Estado de Conservação: Regular
 Padrão: Médio - Baixo Padrão Construtivo: Médio - Baixo Idade Aparente: 25

Valor de Mercado:

R\$ 380.000,00

Valor por Extenso:

Trezentos e oitenta mil reais

Valor de venda forçada (0,70):

R\$ 266.000,00

Valor por Extenso:

Duzentos e sessenta e seis mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input type="checkbox"/> Hospital | |

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

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

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

Observações Complementares:

Constatamos aproximadamente 152,00m² de área construída não averbada. O imóvel em estudo possui edificação principal com forro em alvenaria (laje) e cobertura simples de telheiro. Pelo exposto, utilizamos fator padrão construtivo homogêneo para o "todo".



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 16 de janeiro de 2022

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	228,00	m ²
Testada:	12,00	m
Lat. Dir.:	19,00	m
Lat. Esq.:	19,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,000	m ²
Construção (Não Averbado):	152,00	m ²
Área Total:	152,00	m ²

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

Áreas Averbadas ?

Infra-estrutura da Edificação:

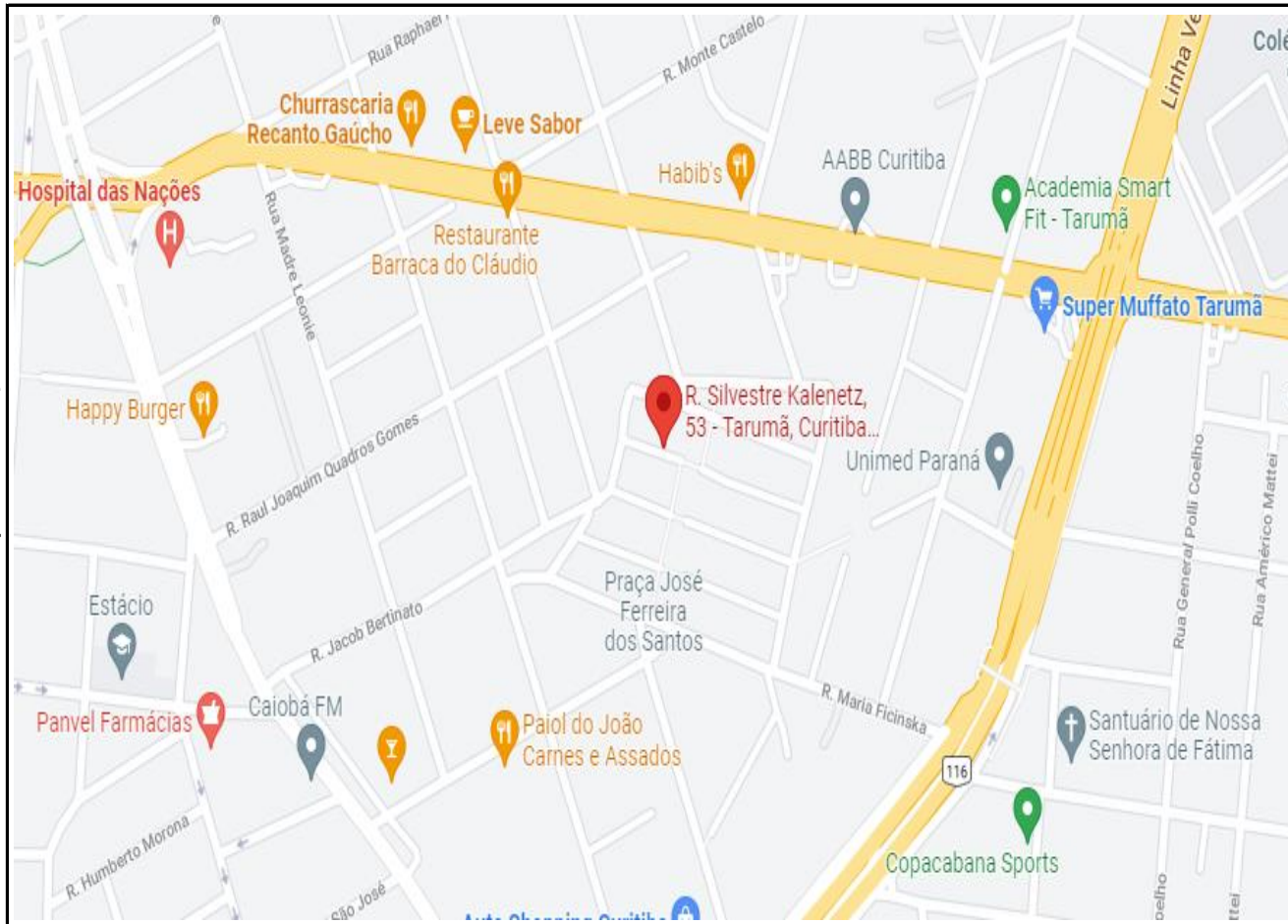
- | | | | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> 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.:

Obs.: Mercado e Região: Região com boa 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 Silvestre Kalenetz, 105,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretors		Telefone:	(41) 99270-3560		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	0,919	AC(m²)	268,00	AT (m²)	240,00
						Valor (R\$):	499.000,00

2. Endereço:	Rua Desembargador Aristóxenes Bittencourt, 351,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(41) 98851-0073		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,374	AC(m²)	200,00	AT (m²)	253,00
						Valor (R\$):	705.000,00

3. Endereço:	Rua Coronel Irazê Paes Brasil, 141,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(41) 98831-4071		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	0,919	AC(m²)	291,00	AT (m²)	700,00
						Valor (R\$):	979.000,00

4. Endereço:	Rua Benedito Guil, 714,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(41) 3332-3350		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	0,919	AC(m²)	290,00	AT (m²)	387,00
						Valor (R\$):	700.000,00

5. Endereço:	Travessa Professor Elysio Viana, 110,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(41) 3029-3443		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,200	AC(m²)	260,00	AT (m²)	384,00
						Valor (R\$):	827.000,00

6. Endereço:	Rua Maria Ficinska, S/nº,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(41) 98831-4071		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	198,00
						Valor (R\$):	220.000,00

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.	25	70	3	20%	152	0,99	1987,2736	302.065,59	69,6%	210.362,79
Comp 1	20	70	3,5	20%	268,00	0,92	1.841,03	493.396,76	63,6%	313.921,17
Comp 2	20	70	2,5	20%	200,00	1,37	2.752,53	550.506,84	80,0%	440.531,30
Comp 3	20	70	3	20%	291,00	0,92	1.841,03	535.740,52	73,5%	393.692,74
Comp 4	20	70	3	20%	290,00	0,92	1.841,03	533.899,48	73,5%	392.339,85
Comp 5	20	70	3	20%	260,00	1,20	2.403,96	625.029,60	73,5%	459.307,47
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\$ 499.000,00	0,90	313.921,17	137.424,33	572,60	1,000	1,250	1,000	0,975	1,25	715,75
2	R\$ 705.000,00	0,90	440.531,30	197.141,20	779,21	1,000	1,000	1,018	0,909	1,02	792,89
3	R\$ 979.000,00	0,90	393.692,74	491.812,76	702,59	1,000	1,111	0,970	0,891	1,08	759,32
4	R\$ 700.000,00	0,90	392.339,85	240.810,15	622,25	1,000	1,111	1,018	0,872	1,13	702,31
5	R\$ 827.000,00	0,90	459.307,47	288.714,03	751,86	1,000	1,000	1,000	0,872	1,00	751,86
6	R\$ 220.000,00	0,90	0,00	198.990,00	1.005,00	0,833	1,000	0,903	1,233	0,74	739,89
						SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	743,67
						Saneamento				Mín.	557,75
										Máx.	929,59

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	228,00	Valor do m²:	743,67	Valor do Terreno:	R\$ 169.557,30
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	152,00	Valor do m²:	1.383,97	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 210.362,79
				Valor Total:	R\$ 379.920,09

Valor Final de Avaliação: R\$ 380.000,00

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



VISTA DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO



GARAGEM



GARAGEM

LAUDO DE AVALIAÇÃO

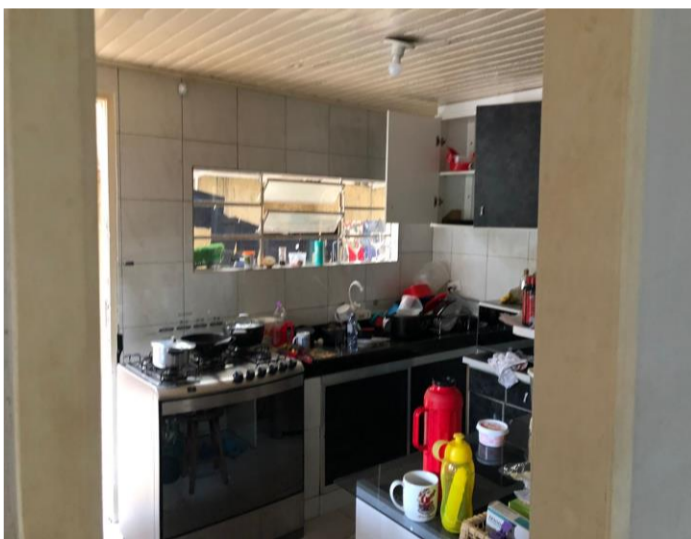
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SALA



SALA



COZINHA



COZINHA



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



DORMITÓRIO



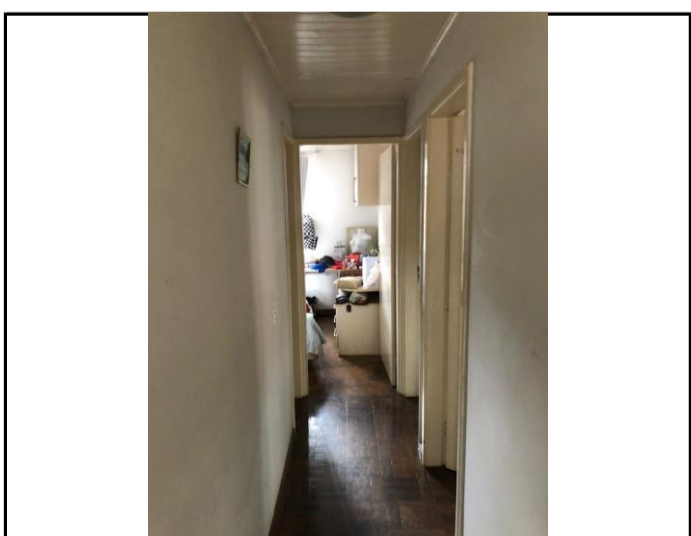
BANHEIRO



BANHEIRO



ESPAÇO GOURMET / ÁREA DE SERVIÇO



CIRCULAÇÃO



QUINTAL

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 Silvestre Kalenetz	105		Corretors	(41) 99270-3560	499.000,00	1,00	20	70	3,50	20%	0,919	268,00	12,00	240,00	16/01/22
2	Rua Desembargador Aristógenes Bittencourt	351		Corretor	(41) 98851-0073	705.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,374	200,00	11,00	253,00	16/01/22
3	Rua Coronel Irazê Paes Brasil	141		Corretor	(41) 3332-3350	979.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	291,00	14,00	700,00	16/01/22
4	Rua Benedito Guil	714		Corretor	(41) 3332-3350	700.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	290,00	11,00	387,00	16/01/22
5	Travessa Professor Elycio Viana	110		Corretor	(41) 3029-3443	827.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,200	260,00	12,00	384,00	16/01/22
6	Rua Maria Ficinska	S/nº		Corretor	(41) 98831-4071	220.000,00	1,20	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	28,00	198,00	16/01/22

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2003.3
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	0,00	Ac	152,00	Coef. Frente	1,03713729
Quadra		idade		idade	25	Coef. Profund.	0,87177979
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.		Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	228,00	residual		residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	19,00	padrão		padrão	0,99		

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			
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	499.000,00	0,90	313.921,17	137.424,33	12,00	20,00	240,00	572,60	1,00	1,00	0,00	572,60	0,8000	1,2500	143,15	715,75	1,03713729	1,0000	0,00	572,60
2	705.000,00	0,90	440.531,30	197.141,20	11,00	23,00	253,00	779,21	1,00	1,00	0,00	779,21	1,0000	1,0000	0,00	779,21	1,01924488	1,0176	13,68	792,89
3	979.000,00	0,90	393.692,74	491.812,76	14,00	50,00	700,00	702,59	1,00	1,00	0,00	702,59	0,9000	1,1111	78,07	780,66	1,06961038	0,9696	-21,33	681,26
4	700.000,00	0,90	392.339,85	240.810,15	11,00	35,18	387,00	622,25	1,00	1,00	0,00	622,25	0,9000	1,1111	69,14	691,39	1,01924488	1,0176	10,92	633,17
5	827.000,00	0,90	459.307,47	288.714,03	12,00	32,00	384,00	751,86	1,00	1,00	0,00	751,86	1,0000	1,0000	0,00	751,86	1,03713729	1,0000	0,00	751,86
6	220.000,00	0,90	0,00	198.990,00	28,00	7,07	198,00	1.005,00	1,20	0,83	-167,50	837,50	1,0000	1,0000	0,00	1.005,00	1,14869835	0,9029	-97,61	907,39
				Média			738,92					711,00			787,31				723,20	
				L. Inf.			517,24					497,70			551,12				506,24	
				L. Sup.			960,59					924,30			1.023,50				940,16	
				Desvio			151,78					99,43			112,32				120,13	
				CV			0,205					0,140			0,143				0,166	

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x Ft)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,89442719	0,9747	-14,50	558,10	1,25	715,75	715,75	715,75	715,75
0,95916630	0,9089	-70,99	708,22	1,02	792,89	792,89	792,89	792,89
0,97888544	0,8906	-76,87	625,72	1,08	759,32	759,32	759,32	759,32
1,00000000	0,8718	-79,78	542,46	1,13	702,31	702,31	702,31	702,31
1,00000000	0,8718	-96,40	655,46	1,00	751,86	751,86	751,86	751,86
0,70710678	1,2329	234,05	1.239,05	0,74	739,89	739,89	739,89	739,89
		Média			743,67	743,67	743,67	743,67
		L. Inf.			520,57	520,57	520,57	520,57
		L. Sup.			966,77	966,77	966,77	966,77
		Desvio						
		CV						

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	152,00
Vu construção	0,00	Vu construção	1.987,27
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	69,64%
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	1.383,97
Valor total	0,00	Valor total	210.362,79
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	228,00	Valor Terreno	169.557,30
Vu terreno	743,67	Valor Construção	210.362,79
Valor total	169.557,30	Valor total	379.920,09

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	2.003,30			
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.	25	70	3,00	20%	152,00	0,99	1.987,27	302.065,59	69,6%	210.362,79
Comp 1	20	70	3,5	20%	268,00	0,92	1.841,03	493.396,76	63,6%	313.921,17
Comp 2	20	70	2,5	20%	200,00	1,37	2.752,53	550.506,84	80,0%	440.531,30
Comp 3	20	70	3,0	20%	291,00	0,92	1.841,03	535.740,52	73,5%	393.692,74
Comp 4	20	70	3,0	20%	290,00	0,92	1.841,03	533.899,48	73,5%	392.339,85
Comp 5	20	70	3,0	20%	260,00	1,20	2.403,96	625.029,60	73,5%	459.307,47
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Laudo de Avaliação - #12472 - Casa - Curitiba pdf
Código do documento 329c66d3-0c89-45d0-8545-75b9f1303f1f



Assinaturas



TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE
tales@galache.com.br
Assinar

Eventos do documento

15 Jan 2022, 17:09:54

Documento 329c66d3-0c89-45d0-8545-75b9f1303f1f **criado** por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE (2d0fc801-f3ab-4871-9541-d9f0397e1aed). Email:tales@galache.com.br. - DATE_ATOM: 2022-01-15T17:09:54-03:00

15 Jan 2022, 17:10:18

Assinaturas **iniciadas** por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE (2d0fc801-f3ab-4871-9541-d9f0397e1aed). Email:tales@galache.com.br. - DATE_ATOM: 2022-01-15T17:10:18-03:00

Hash do documento original

(SHA256):e9e8639855d4eb84872d3e5c08d24838de516e37e25b80e5ef6b28b3de4fbf5e

(SHA512):5593dfa1ed33434cdd2643adabf77d879a2f56a5ae9ce1beca1811e25ed870468d7506c52b0ed979efa9cbb458338b606b3bf03543b50e59a4f007e010729ba2

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign