

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº30.529 - Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Gaucha - PR.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	Pasta 164899		
Proponente:	Carina Dias Trosdorf X Rodobens Administradora de Consórcios Ltda		
Logradouro:	Rua 1º de Maio	Nº S/N	
Complemento:	Lote 24 R Quadra 69	Empreendimento: -	
CEP:	87490-000	Bairro: Centro	
Cidade:	Nova Olímpia	UF: PR	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 197.100,00	R\$ 138.000,00
(Cento e noventa e sete mil e cem reais.)	(Cento e trinta e oito mil reais.)

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	65,13m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	65,13m ²
Terreno	306,90m ²

Imóvel com fração	
Privativa (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Priv. Descob. (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Área Comum (<i>Matrícula</i>)	0,00m ²
Área Total (<i>Matrícula</i>)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

(São Paulo/SP, 14 de Fevereiro de 2023.)

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Água | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Fossa |
| <input type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|---------------------------------|---|---|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Metrô | <input type="checkbox"/> Rede bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais |
| <input type="checkbox"/> Escola | <input type="checkbox"/> Centro comercial | <input type="checkbox"/> Parque | <input type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input type="checkbox"/> Ônibus | <input type="checkbox"/> Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Irregular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 306,90m²

Testada: 9,24m

Fração Ideal: 100,00000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 8 Anos

Estado de Conservação: Entre novo e regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Mín.

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo. Não foi realizado vistoria interna.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Espaço gourmet | <input type="checkbox"/> Lavanderia | <input type="checkbox"/> Playground | <input type="checkbox"/> Salão de festas |
| <input type="checkbox"/> Brinquedoteca | <input type="checkbox"/> Interfone | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | <input type="checkbox"/> Sauna |
| <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Jardins | <input type="checkbox"/> Pista de cooper | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Inconclusivo. Não foi realizado vistoria interna.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº30.529 - Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Gaucha - PR.
Inscrição imobiliária	Cadastro: 2426 Inscrição: 0100100690201001
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua Primeiro de Maio, Lote 24-Rem da Quadra 69, Centro, Município de Nova Olímpia - PR.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo. Não foi realizado vistoria interna.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

10.4 - O presente imóvel, sob aspecto documental (Matrícula, IPTU e planta de Quadra/Lote) está condizente com o físico existente no local, podendo ser aceito como garantia?

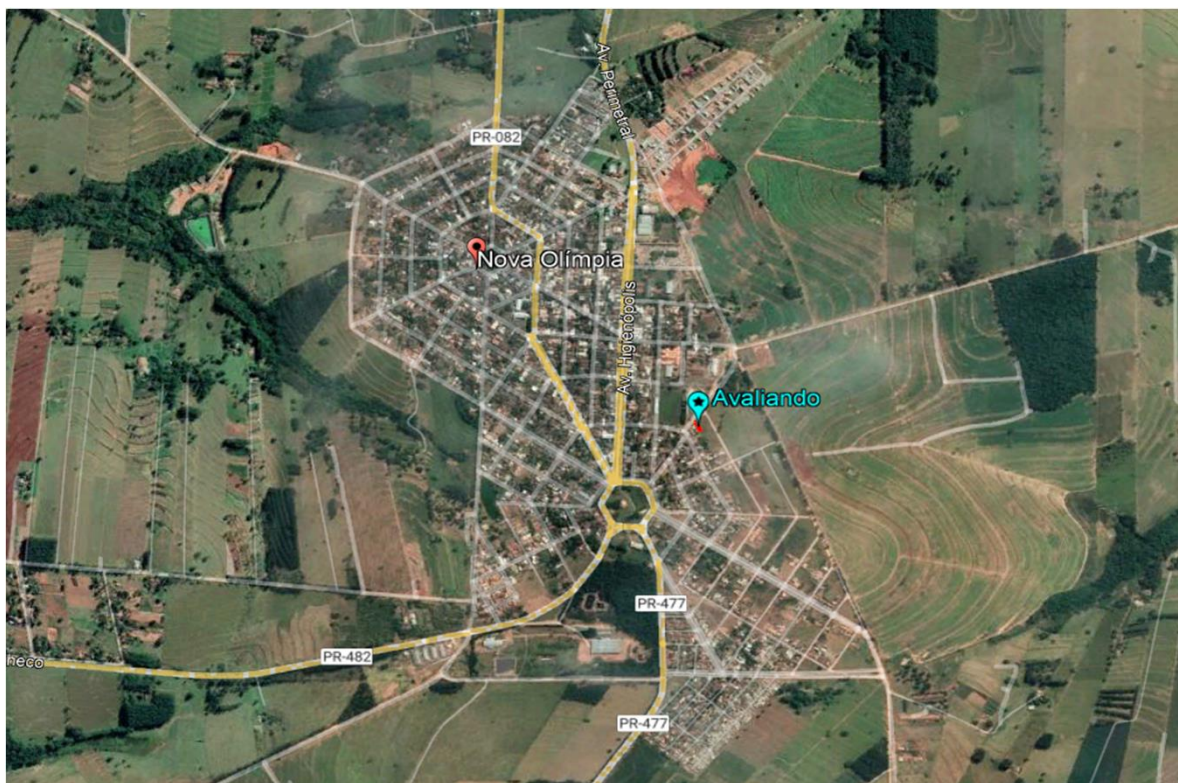
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa.					

12 - LOCALIZAÇÃO

-23.476222, -53.083639



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-PR (R8-N) | Janeiro/2023 R\$ 2.221,44

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Alameda Porto Alegre	Nº:	-	Bairro:	Centro	14/02/2023	
Cidade:	Nova Olímpia	UF:	PR	Fonte:	Vinicius - Proprietário	Chat	
https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-en-nova-olimpia-pr-coisas-de-construcao-serao-retiradas-1124425718?lis=listing_1100						Ref.: 1124425718	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
533,00m²	0,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos de 5% a 10%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 100.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	R\$ 187,62	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua São Paulo	Nº:	-	Bairro:	Centro	14/02/2023	
Cidade:	Nova Olímpia	UF:	PR	Fonte:	Evair - Corretor	(44) 9911-5220	
Informações obtidas direto com o corretor - não possui link						Ref.: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
120,00m²	2	1	Simplex - Mín.	18	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
200,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 260.000,00	R\$ 207.133,46	R\$ 1.726,11	R\$ 52.866,54	R\$ 264,33	Ofertado		
Observações:	2 dormitórios, demais ambientes e 1 vaga de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Próximo a Avenida Brasil	Nº:	-	Bairro:	Parque Ana Laura I	14/02/2023	
Cidade:	Douradina	UF:	PR	Fonte:	Tiago Lopes do Amaral	(44) 3123-8888	
https://pr.mgimoveis.com.br/terreno1venda12081m1por1r16700001parque1ana1laura1i1douradinapr-296728909						Ref.: 296728909	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
208,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 67.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 67.000,00	R\$ 322,12	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Souza Naves	Nº:	-	Bairro:	Cidade Gaúcha	14/02/2023	
Cidade:	Cidade Gaúcha	UF:	PR	Fonte:	Helena Oliveira - Proprietária	(44) 99979-9862	
https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/imoveis/casa-1146236791?						Ref.: 1146236791	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
189,00m²	3	2	Econômico - Mínimo	13	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
300,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 330.000,00	R\$ 251.669,46	R\$ 1.331,58	R\$ 78.330,54	R\$ 261,10	Ofertado		
Observações:	3 dormitórios, demais ambientes e 2 vagas de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Nova York	Nº:	-	Bairro:	Centro	14/02/2023	
Cidade:	Umuarama	UF:	PR	Fonte:	Evair - Corretor	(44) 9911-5220	
Informações obtidas direto com o corretor - não possui link						Ref.: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
120,00m²	2	1	Proletário	28	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
200,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 170.000,00	R\$ 109.079,03	R\$ 908,99	R\$ 60.920,97	R\$ 304,60	Ofertado		
Observações:	2 dormitórios, 1 suíte, demais ambientes e 1 vaga de garagem						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 187,62	0,9000	1,0000	1,0714	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 201,02
2	R\$ 264,33	0,9000	1,0000	0,9479	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 225,50
3	R\$ 322,12	0,9000	0,9500	0,9525	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 262,34
4	R\$ 261,10	0,9000	0,9500	0,9943	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 221,98
5	R\$ 304,60	0,9000	1,0000	0,9479	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 259,86

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 1.170,70

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 234,14

Limite Inferior (-30%) = R\$ 163,90

Limite Superior (+30%) = R\$ 304,38

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
306,90m ²	R\$ 234,14	R\$ 71.900,00

CUB-PR (R8-N) Janeiro/2023	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Simplex - Mín.	8 Anos Entre novo e regular
R\$ 2.221,44	0,912		0,9488

Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
65,13m ²	1,00	65,13m ²	R\$ 1.922,22	R\$ 125.200,00

Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 125.200,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 197.100,00 (Cento e noventa e sete mil e cem reais.)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	15,43%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 234,14
Limite superior	R\$ 304,38
Limite inferior	R\$ 163,90
Desvio Padrão	26,34
Coeficiente de Variação	11,25%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	7,71% R\$ 252,20
Limite Inferior	-7,71% R\$ 216,08

(São Paulo/SP, 14 de Fevereiro de 2023.)

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 5846 habitantes - Fonte: (<https://cidades.ibge.gov.br/>) - Ano da população estimada: 2021

Imóvel integra a Região Metropolitana de Umuarama - Lei Complementar 149.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 24 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

=> Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Primeiro de Maio, Lote 24-Rem da Quadra 69, Centro, Município de Nova Olímpia - PR.

=> O logradouro do avaliando não possui CEP próprio, portanto, foi utilizado o CEP da cidade.

=> Devido à escassez de amostras na cidade avaliando, foi coletado amostras em cidades próximas.

DEMAIS INFORMAÇÕES

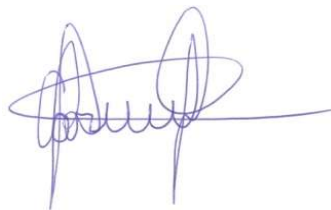
Dados extraídos da matrícula Nº 30.529, demais documentos e constatações realizadas 'in loco'. O imóvel possui área de terreno de 306,90m² e área construída de 65,13m².

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O imóvel não possui identificação. A partir da planta de situação, foi possível identificar e confirmar a localização do avaliando – VIDE ANEXO C.

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este laudo atende integralmente à Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Engº Roberto Carlos Oliveira
CREA: 5.069.518.853
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
São Paulo/SP, 14 de Fevereiro de 2023.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



Logradouro - Vista 03



Logradouro - Vista 04



Logradouro - Vista 05



Fachada avaliando - Vista 01

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



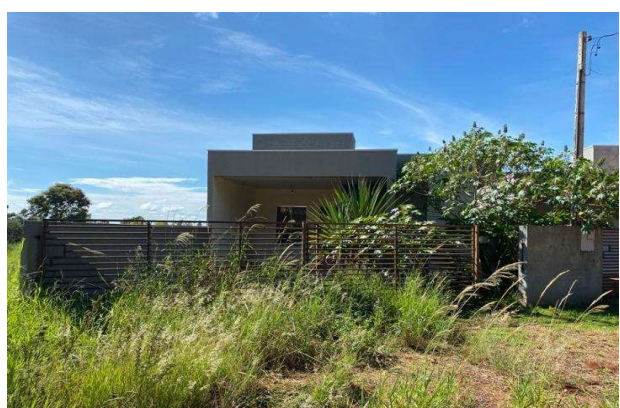
Fachada avaliando - Vista 02



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Fachada avaliando - Vista 03



Fachada avaliando - Vista 04



Fachada avaliando - Vista 05



LAUDO DE AVALIAÇÃO | Rodobens Consórcios

Grupo/Cota: Pasta 164899

Proponente: Carina Dias Trosdolf X Rodobens Administradora de Consórcios Ltda

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Após várias tentativas, não foi possível localizar mapa de zoneamento municipal, porém foi possível constatar de que o imóvel avaliando possui uso residencial coerente com seu entorno residencial.

ANEXO C | PLANTA DE QUADRA

LEANDRO SANCHES

Arquitetura e Urbanismo

PROJETOS ARQUITETÔNICOS - REGULAMENTAÇÕES - REFORMAS - CONSTRUÇÕES
Rua Melo Grossi, 889 - Nova Olímpia - PR
Fone: (44) 5667.2844 - (44) 824.7112

CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA

PRIMEIRO LEANDRO SANCHES

LOCAL: Rua Primeiro de Maio, lote nº 24-Rem da quadra nº 69
CENTRO NOVA OLÍMPIA - PR

ARQUITETÔNICO FOLHA nº 01/02

LOCAÇÃO E/ ESC.



R. Nicaragua

R. Colômbia

ÁREAS

DO TERRENO	28,88 m ²
Á CONSTRUIR	62,13 m ²
ÁREA LIVRE	34,77 m ²
TAXA DE DECPAÇÃO	33,33%
CODIF. APROVEITAMENTO	0,212

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO
Leandro Sanches
LEANDRO SANCHES
028.547.569-08

AUTOR DO PROJETO
Leandro Sanches
Leandro Sanches
Arquiteto E Urbanista
CAU 468785-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO EXECUÇÃO
Leandro Sanches
Leandro Sanches
Arquiteto E Urbanista
CAU 468785-9

ESCALA:	DATA:	VISTO:	R.R.T. Nº
INDICADA	Junho /2017		

APROVAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL
NOVA OLÍMPIA - PR

29 JUN. 2007

DEPTO. DE OBRAS

Geovani Garibaldi Campos
Engenheiro Civil
CREA-PR 140.416/07

APROVADO

PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA OLÍMPIA - PR
VIGILÂNCIA SANITÁRIA

29 JUN. 2007

DIVISÃO DE SAÚDE

Ademir Scarparante Junior
Ademir Scarparante Junior
Chefe do Departamento de

