

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

|              |                              |              |     |                |
|--------------|------------------------------|--------------|-----|----------------|
| Solicitante: |                              |              |     |                |
| Endereço:    | Rua André Emilio Guergoletto |              | N°: | 300            |
| Complemento: | Lote 01 - Quadra 19          | Condomínio:  | -   | CEP: 86080-140 |
| Bairro:      | Ouro Verde                   | Construtora: | -   |                |
| Cidade:      | Londrina                     | UF:          | PR  |                |

|                 |                    |               |                        |
|-----------------|--------------------|---------------|------------------------|
| VALOR AVALIADO: | Atesta a garantia? | Uso do Imóvel | Possui Habitabilidade? |
| R\$ 300.000,00  | SIM                | RESIDENCIAL   | SIM                    |

**DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL**

|                                                          |                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Qual o tipo de imóvel avaliado:                          | CASA ISOLADA          |
| A edificação principal é composta de quantas matrículas: | 1                     |
| Cartório de registro da matrícula:                       | 1º CRI de Londrina/PR |

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

**DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL**

|                                 |                                |                                     |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Área total do(s) terrenos:      | 343,35 m <sup>2</sup>          | Zoneamento da área:                 | -                              |
| Testada total do(s) terreno(s): | 15,34 m                        | Coeficiente de Aproveitamento       | -                              |
| Área total edificada:           | 130,00 m                       | Área de construção não averbada:    | 107,77                         |
| Padrão de acabamento            | Normal                         | Estado de Conservação:              | REGULAR                        |
| 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)

3 dormitórios (sendo 2 suítes), banheiro social, sala de estar, cozinha, área de serviço, área gourmet e garagem.

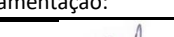
**DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL**

|                                                  |            |                                                                     |  |
|--------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------|--|
| Imóvel encontra-se em condomínio?                | Não        | Estrutura de Serviços do Condomínio:                                |  |
| Estado de conservação áreas comuns:              |            |                                                                     |  |
| Valor mensal taxa de condomínio                  | Não possui | Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos: |  |
| Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio). |            |                                                                     |  |

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

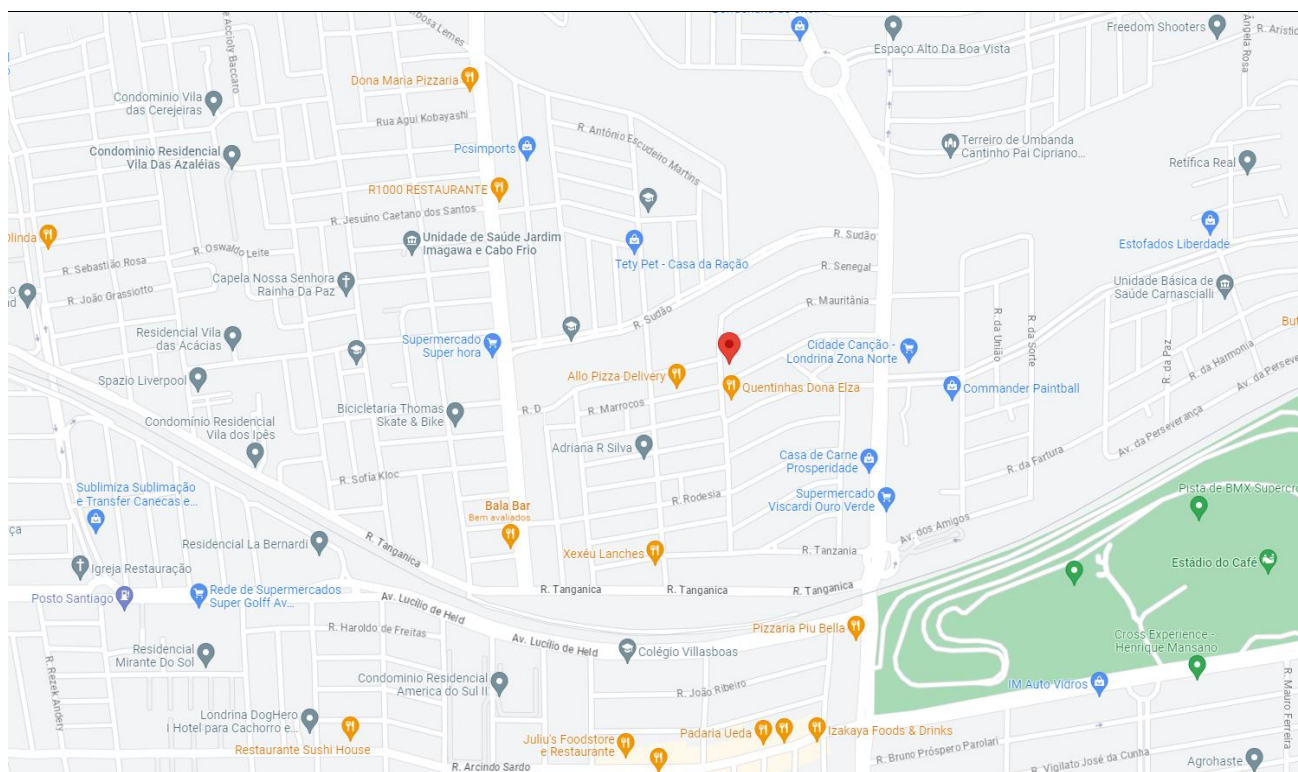
|                                        |             |            |             |
|----------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Atividade comercial exercida no local: |             |            |             |
| Tempo de exercício das atividades:     | Extintores?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

**RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA**

|              |                                |                     |       |                                                                                       |    |
|--------------|--------------------------------|---------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Metodologia: | MCDDM                          | Precisão:           | II    | Fundamentação:                                                                        | II |
| Nome:        | Tales R. S. Galache            |                     |       |  |    |
| CREA:        | 5060563873-D                   |                     |       |                                                                                       |    |
| Empresa:     | Galache Engenharia Ltda.       | Agencia Solicitante | PDTEC |                                                                                       |    |
| Data:        | terça-feira, 9 de maio de 2023 |                     |       |                                                                                       |    |

| Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório |                     |                        |               |
|------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------|
| Matricula                                                  | Inscrição Municipal | Descrição simplificada | Valor         |
| 47.823                                                     |                     | CASA ISOLADA           | R\$300.173,96 |
|                                                            |                     |                        |               |
|                                                            |                     |                        |               |
|                                                            |                     |                        |               |
|                                                            |                     |                        |               |
|                                                            |                     |                        |               |
|                                                            |                     |                        |               |
|                                                            |                     |                        |               |
|                                                            |                     |                        |               |
|                                                            |                     |                        |               |
|                                                            |                     |                        |               |
|                                                            |                     |                        |               |
| Total                                                      |                     |                        | R\$300.000,00 |

# MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



## REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Fachada



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação numérica



Descrição: Garagem



Descrição: Área externa



Descrição: Área externa



Descrição: Área externa

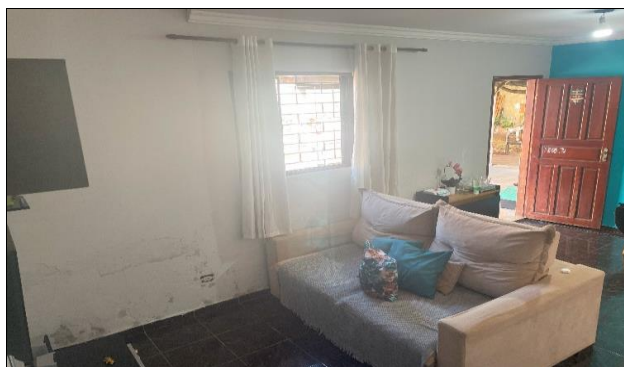


Descrição: Área externa

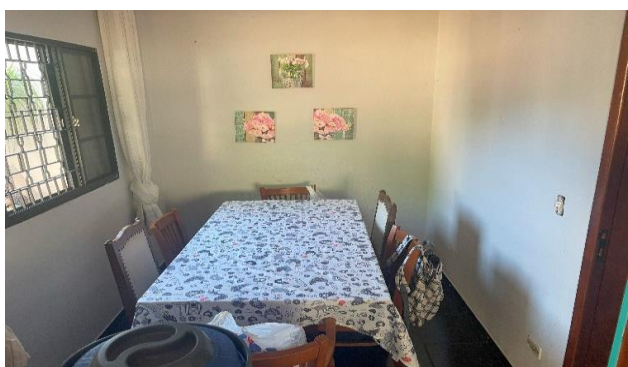
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Sala de estar



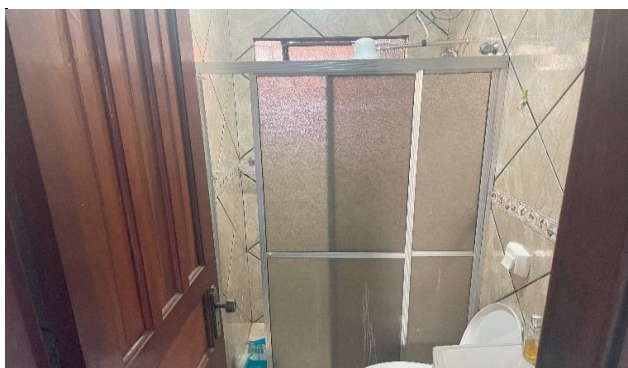
Descrição: Sala de estar



Descrição: Sala de jantar



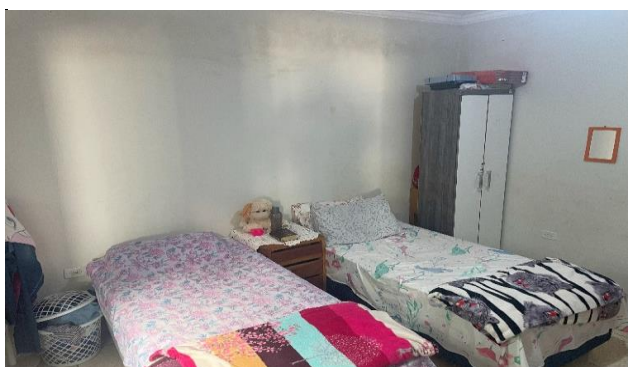
Descrição: Cozinha



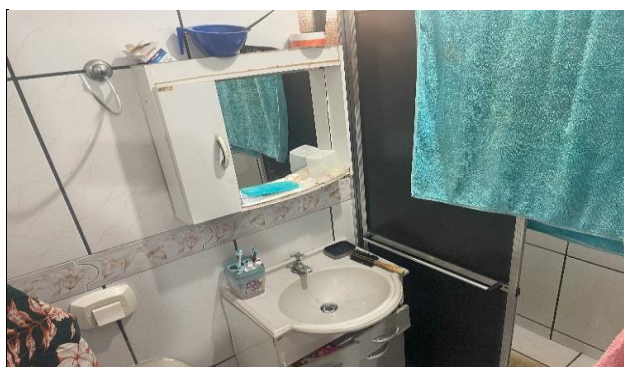
Descrição: Banheiro social



Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório (suíte)



Descrição: Banheiro (suíte)

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Dormitório (suite)



Descrição: Banheiro (suite)



Descrição: Área de churrasqueira



Descrição: Área externa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

| N | ENDEREÇO DO IMÓVEL |     |        | INFORMAÇÕES               |                 | PREÇO<br>(R\$) | ÍNDICE<br>FISCAL | CONSTRUÇÃO  |      |         |          |        | TERRENO   |            |           | DATA     |
|---|--------------------|-----|--------|---------------------------|-----------------|----------------|------------------|-------------|------|---------|----------|--------|-----------|------------|-----------|----------|
|   | VIA                | Nº  | COMPL. | FONTE                     | FONE            |                |                  | IDADE APAR. | VIDA | Conserv | RESIDUAL | PADRÃO | ÁREA (M²) | FRENTE (M) | ÁREA (M²) |          |
| 1 | Rua Tanganica      | s/n |        | Imobiliária Inglaterra    | (43) 3341-3010  | 600.000,00     | 1,00             | 15          | 70   | 2,50    | 20%      | 1,374  | 168,00    | 10,00      | 300,00    | 09/05/23 |
| 2 | Ouro Verde         | s/n |        | Geld Serviços e Cobranças | (43) 99694-2112 | 500.000,00     | 1,00             | 20          | 70   | 2,50    | 20%      | 1,251  | 180,00    | 6,00       | 277,00    | 09/05/23 |
| 3 | Ouro Verde         | s/n |        | Winner Brokers            | (44) 98434-9088 | 340.000,00     | 1,00             | 20          | 70   | 2,50    | 20%      | 1,374  | 70,00     | 5,00       | 250,00    | 09/05/23 |
| 4 | Ouro Verde         | s/n |        | André Munhoz de Andrade   | (43) 3028-0080  | 185.000,00     | 1,00             | 0           | 0    | 0,00    | 0%       | 0,000  | 0,00      | 10,00      | 300,00    | 09/05/23 |
| 5 | Ouro Verde         | s/n |        | Imobiliária Monaco        | (43) 99991-4822 | 220.000,00     | 1,00             | 0           | 0    | 0,00    | 0%       | 0,000  | 0,00      | 18,00      | 400,00    | 09/05/23 |
| 6 | Ouro Verde         | s/n |        | Imobiliária Casttelo      | (43) 3341-9400  | 130.000,00     | 1,00             | 0           | 0    | 0,00    | 0%       | 0,000  | 0,00      | 5,00       | 250,00    | 09/05/23 |

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ouro-verde-bairros-londrina-com-garagem-168m2-venda-RS600000-id-2568056973/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ouro-verde-bairros-londrina-com-garagem-168m2-venda-RS600000-id-2568056973/</a> |
| 2 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ouro-verde-bairros-londrina-com-garagem-180m2-venda-RS500000-id-2574950086/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ouro-verde-bairros-londrina-com-garagem-180m2-venda-RS500000-id-2574950086/</a> |
| 3 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ouro-verde-bairros-londrina-com-garagem-70m2-venda-RS340000-id-2573952102/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ouro-verde-bairros-londrina-com-garagem-70m2-venda-RS340000-id-2573952102/</a>   |
| 4 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-londrina-300m2-venda-RS185000-id-2617563976/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-londrina-300m2-venda-RS185000-id-2617563976/</a>                             |
| 5 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-londrina-400m2-venda-RS220000-id-2562274979/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-londrina-400m2-venda-RS220000-id-2562274979/</a>                             |
| 6 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-londrina-250m2-venda-RS130000-id-2629223454/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-londrina-250m2-venda-RS130000-id-2629223454/</a>                             |

| PARÂMETROS GERAIS |       |     |          |
|-------------------|-------|-----|----------|
| ZONA              | 2     | R8N | 1.914,68 |
| 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 |        |
| Sector                         |        | Ac        | 22,23 | Ac           | 107,77 |
| Quadra                         |        | idade     | 25    | idade        | 25     |
| Índice fiscal                  | 1,00   | vida útil | 70    | vida útil    | 70     |
| Frente                         | 15,34  | Conserv.  | 3,00  | Conserv.     | 3,00   |
| At                             | 343,35 | residual  | 20%   | residual     | 20%    |
| Prof. Equiv.                   | 22,38  | padrão    | 0,80  | padrão       | 0,80   |

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

|   |              |         |                  |               |        |              |              |            | Homogeneização do índice fiscal |        |              |           | Homogeneização do fator topografia |        |              |           | Homogeneização da frente |              |              |           |
|---|--------------|---------|------------------|---------------|--------|--------------|--------------|------------|---------------------------------|--------|--------------|-----------|------------------------------------|--------|--------------|-----------|--------------------------|--------------|--------------|-----------|
| N | Valor Oferta | F Fonte | Valor Construção | Valor Terreno | Frente | Prof. equiv. | Área Terreno | VU Terreno | ÍNDICE FISCAL                   | FI     | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | Topo Amostra                       | Ft     | (Vu x FI)-Vu | Vu Homog. | CI                       | Fator Frente | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. |
| 1 | 600.000,00   | 0,90    | 371.085,73       | 165.914,27    | 10,00  | 30,00        | 300,00       | 553,05     | 1,00                            | 1,00   | 0,00         | 553,05    | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 553,05    | 1,000000000              | 1,0893       | 49,41        | 602,46    |
| 2 | 500.000,00   | 0,90    | 345.016,66       | 102.483,34    | 6,00   | 46,17        | 277,00       | 369,98     | 1,00                            | 1,00   | 0,00         | 369,98    | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 369,98    | 0,90288045               | 1,2065       | 76,41        | 446,38    |
| 3 | 340.000,00   | 0,90    | 147.365,23       | 156.934,77    | 5,00   | 50,00        | 250,00       | 627,74     | 1,00                            | 1,00   | 0,00         | 627,74    | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 627,74    | 0,87055056               | 1,2513       | 157,77       | 785,51    |
| 4 | 185.000,00   | 0,90    | 0,00             | 166.500,00    | 10,00  | 30,00        | 300,00       | 555,00     | 1,00                            | 1,00   | 0,00         | 555,00    | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 555,00    | 1,000000000              | 1,0893       | 49,59        | 604,59    |
| 5 | 220.000,00   | 0,90    | 0,00             | 198.000,00    | 18,00  | 22,22        | 400,00       | 495,00     | 1,00                            | 1,00   | 0,00         | 495,00    | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 495,00    | 1,12474611               | 0,9685       | -15,58       | 479,42    |
| 6 | 130.000,00   | 0,90    | 0,00             | 117.000,00    | 5,00   | 50,00        | 250,00       | 468,00     | 1,00                            | 1,00   | 0,00         | 468,00    | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 468,00    | 0,87055056               | 1,2513       | 117,62       | 585,62    |
|   |              |         |                  |               |        |              |              |            | Média                           | 511,46 |              |           | Média                              | 511,46 |              |           |                          |              | Média        | 584,00    |
|   |              |         |                  |               |        |              |              |            | L. Inf.                         | 358,02 |              |           | L. Inf.                            | 358,02 |              |           |                          |              | L. Inf.      | 408,80    |
|   |              |         |                  |               |        |              |              |            | L. Sup.                         | 664,90 |              |           | L. Sup.                            | 664,90 |              |           |                          |              | L. Sup.      | 759,20    |
|   |              |         |                  |               |        |              |              |            | Desvio                          | 88,68  |              |           | Desvio                             | 88,68  |              |           |                          |              | Desvio       | 119,37    |
|   |              |         |                  |               |        |              |              |            | CV                              | 0,173  |              |           | CV                                 | 0,173  |              |           |                          |              | CV           | 0,204     |
|   |              |         |                  |               |        |              |              |            | SIM                             |        |              |           | SIM                                |        |              |           | NÃO                      |              |              |           |

| Homogeneização da profundidade |                |              |           | Homogeneização do fator área |      |              |           | SOMATÓRIA DOS FATORES | SANEAMENTO DA AMOSTRA |              |              |              |
|--------------------------------|----------------|--------------|-----------|------------------------------|------|--------------|-----------|-----------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Cp                             | Fator Profund. | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | Área amostra                 | fg   | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. |                       | Vu total              | Saneamento 1 | Saneamento 2 | Saneamento 3 |
| 1.00000000                     | 0,9462         | -29,75       | 523,30    | 300,00                       | 0,97 | -18,35       | 534,70    | 0,91                  | 504,95                | 504,95       | 504,95       | 504,95       |
| 0.99075936                     | 0,9550         | -16,64       | 353,34    | 277,00                       | 0,95 | -19,34       | 350,64    | 0,90                  | 334,00                | 334,00       | 334,00       | 334,00       |
| 0.97888544                     | 0,9666         | -20,96       | 606,78    | 250,00                       | 0,92 | -47,87       | 579,87    | 0,89                  | 558,91                | 558,91       | 558,91       | 558,91       |
| 1.00000000                     | 0,9462         | -29,86       | 525,14    | 300,00                       | 0,97 | -18,41       | 536,59    | 0,91                  | 506,73                | 506,73       | 506,73       | 506,73       |
| 0.94280904                     | 1,0036         | 1,78         | 496,78    | 400,00                       | 1,04 | 19,26        | 514,26    | 1,04                  | 516,05                | 516,05       | 516,05       | 516,05       |
| 0.97888544                     | 0,9666         | -15,62       | 452,38    | 250,00                       | 0,92 | -35,69       | 432,31    | 0,89                  | 416,69                | 416,69       | 416,69       | 416,69       |
|                                |                |              | Média     | 492,95                       |      |              |           | Média                 | 492,39                |              |              |              |
|                                |                |              | L. Inf.   | 345,07                       |      |              |           | L. Inf.               | 343,98                |              |              |              |
|                                |                |              | L. Sup.   | 640,84                       |      |              |           | L. Sup.               | 638,81                |              |              |              |
|                                |                |              | Desvio    | 84,93                        |      |              |           | Desvio                | 84,35                 |              |              |              |
|                                |                |              | CV        | 0,172                        |      |              |           | CV                    | 0,172                 |              |              |              |
| SIM                            |                |              |           | SIM                          |      |              |           |                       |                       |              |              |              |

| AVALIAÇÃO DO IMÓVEL |            |                       |            |
|---------------------|------------|-----------------------|------------|
| Averbado            |            | Não Averbado          |            |
| Área construída     | 22,23      | Área construída       | 107,77     |
| Vu construção       | 1.522,17   | Vu construção         | 1.522,17   |
| Depreciação         | 69,64%     | Depreciação           | 69,64%     |
| Vu depreciado       | 1.060,06   | Vu depreciado         | 1.060,06   |
| Valor total         | 23.565,16  | Valor total           | 114.242,81 |
| Terreno             |            | VALOR TOTAL DO IMÓVEL |            |
| Área de terreno     | 343,35     | Valor Terreno         | 162.365,99 |
| Vu terreno          | 472,89     | Valor Construção      | 137.807,98 |
| Valor total         | 162.365,99 | Valor total           | 300.173,96 |

### 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  | 1.914,68       |                  |             |                        |
| Benfeitoria                     | Idade (anos)  | Vida(anos) | Conserv. | Residual | Quant.(m2) | coef | Unitário (R\$) | Valor Novo (R\$) | Depreciação | Valor Depreciado (R\$) |
| Averbado                        | 25            | 70         | 3,00     | 20%      | 22,23      | 0,80 | 1.522,17       | 33.837,85        | 69,6%       | 23.565,16              |
| Não Averbado                    | 25            | 70         | 3,00     | 20%      | 107,77     | 0,80 | 1.522,17       | 164.044,33       | 69,6%       | 114.242,81             |
| Comp 1                          | 15            | 70         | 2,5      | 20%      | 168,00     | 1,37 | 2.630,77       | 441.969,41       | 84,0%       | 371.085,73             |
| Comp 2                          | 20            | 70         | 2,5      | 20%      | 180,00     | 1,25 | 2.395,26       | 431.147,64       | 80,0%       | 345.016,66             |
| Comp 3                          | 20            | 70         | 2,5      | 20%      | 70,00      | 1,37 | 2.630,77       | 184.153,92       | 80,0%       | 147.365,23             |
| 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                   |