

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



### Informações Gerais

Solicitante:	Data da Solicitação:	<b>28/07/2022</b>
Proprietário:	Data da Vistoria:	<b>02/08/2022</b>
Endereço: <b>Rua Saint Hilaire, 380</b>	Data do Laudo:	<b>04/08/2022</b>
Complemento: <b>Apto 502 - Edifício Torremolinos</b>	Matrícula/Cartório:	<b>14.279 - 6º Cartório de Registro de Curitiba/PR</b>
Bairro: <b>Água Verde</b>	Objetivo:	<b>Valor de Mercado</b>
Cidade: <b>Curitiba</b> UF: <b>PR</b> CEP: <b>80240-140</b>	Finalidade:	<b>Compra/Venda</b>

### Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	m <sup>2</sup>	Terreno:	m <sup>2</sup>
Construída:	<b>119,39</b> m <sup>2</sup>	Construída:	m <sup>2</sup>
Comum:	<b>51,25</b> m <sup>2</sup>	Fração Ideal:	
Garagem:	m <sup>2</sup>	Área Considerada	
Depósito:	m <sup>2</sup>	Terreno:	m <sup>2</sup>
Total:	<b>170,63</b> m <sup>2</sup>	Construída:	<b>119,39</b> m <sup>2</sup>
Fração Ideal:	<b>2,5000000</b>		

### Características do Imóvel

Uso:	<b>Residencial</b>
Tipologia:	<b>Apartamento</b>
Idade Aparente:	<b>20 Anos</b>
Topografia:	<b>Plano</b>
Est. Conservação:	<b>Regular</b>
Qtd. de Quartos:	<b>3</b>
Qtd. de Vagas:	<b>1</b>
Ocupação:	<b>Ocupado</b>

### Valor de Mercado

# R\$ 777.600,00

( SETECENTOS E SETENTA E SETE MIL, SEISCENTOS REAIS )

### Valor para Liquidação Forçada

# R\$ 538.800,00

( QUINHENTOS E TRINTA E OITO MIL, OITOCENTOS REAIS )

### Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **36 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

**Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 36 meses com índice de 0,6930.**

 Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**

Telefone de Contato: -

 Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

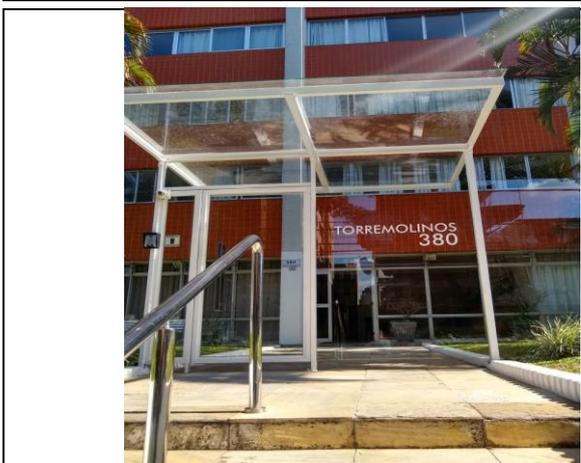
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Condomínio	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ - m <sup>2</sup>

Adendo	
Fator Valorizante:	_____
Fator Desvalorizante:	_____

Características da Região					
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana	
	Até 500 m	500 m - 1.000 m	1.000 m - > 1.000 m		
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim
Lazer:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não
				Iluminação Pública:	Sim
				Fossa:	Não
				Poço:	Não



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

### Comentários sobre a região

Água Verde é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, capital do estado do Paraná. Antes de constituir-se um bairro, a região era formada por fazendas e chácaras, cortada por um rio esverdeado (em função de algas que formavam essa coloração) que recebeu a denominação de "Rio Água Verde", sendo assim, a localidade ficou conhecida por água verde e posteriormente "bairro água verde" em decorrência deste rio que corta a localidade. O bairro possui como característica principal a mescla de bairro residencial e comercial, localizado próximo ao centro de Curitiba. Um dos principais clubes sociais da cidade está localizado no bairro: o Clube Curitibano, fundado em 1881, possui sua sede no Água Verde. O Água Verde faz divisa com o Batel, Portão, Vila Izabel, Rebouças e Centro.

Região com predominância mista, com infraestrutura completa composta por pavimentação, energia, água, iluminação pública, comércios e serviços.



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

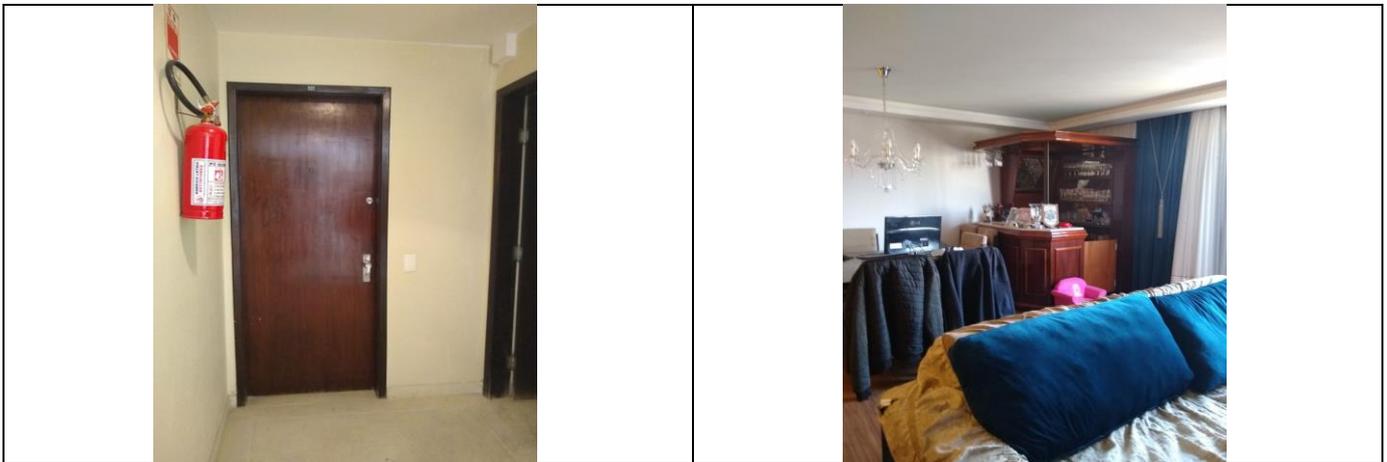
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Relatório Fotográfico



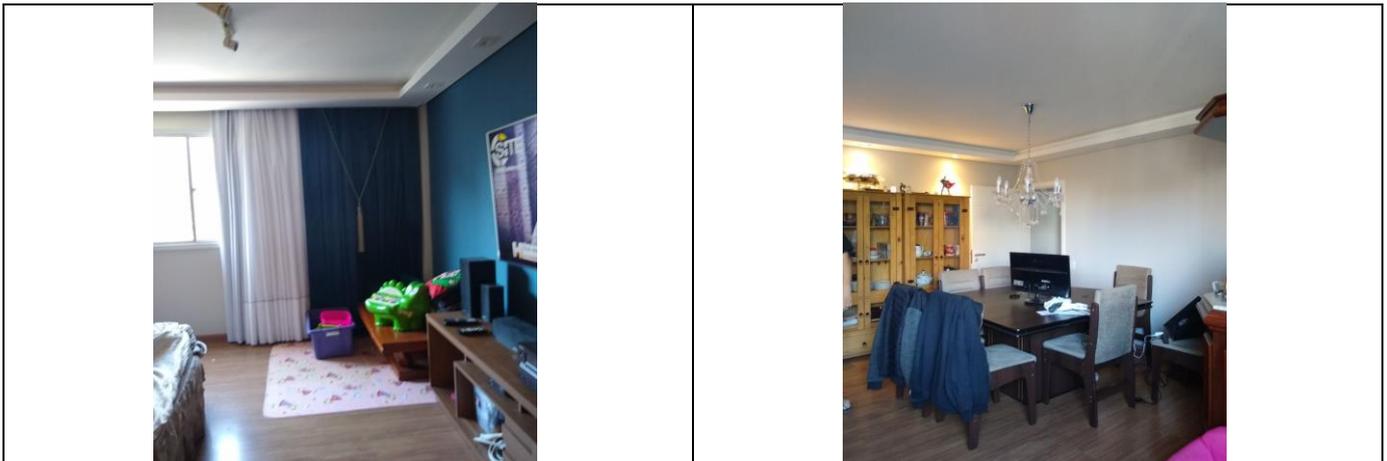
Acesso ao Condomínio

Hall de Entrada



Acesso ao Imóvel

Sala de Estar/Jantar



Sala de Estar

Sala de Jantar

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Relatório Fotográfico

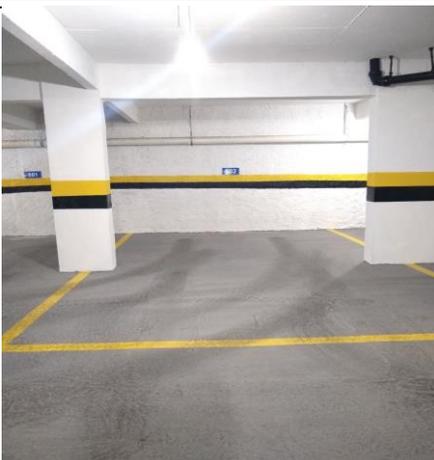
				
Corredor		Dormitório 01		
				
Banheiro Social		Dormitório 02		
				
Suíte		Banheiro Suíte		

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Relatório Fotográfico

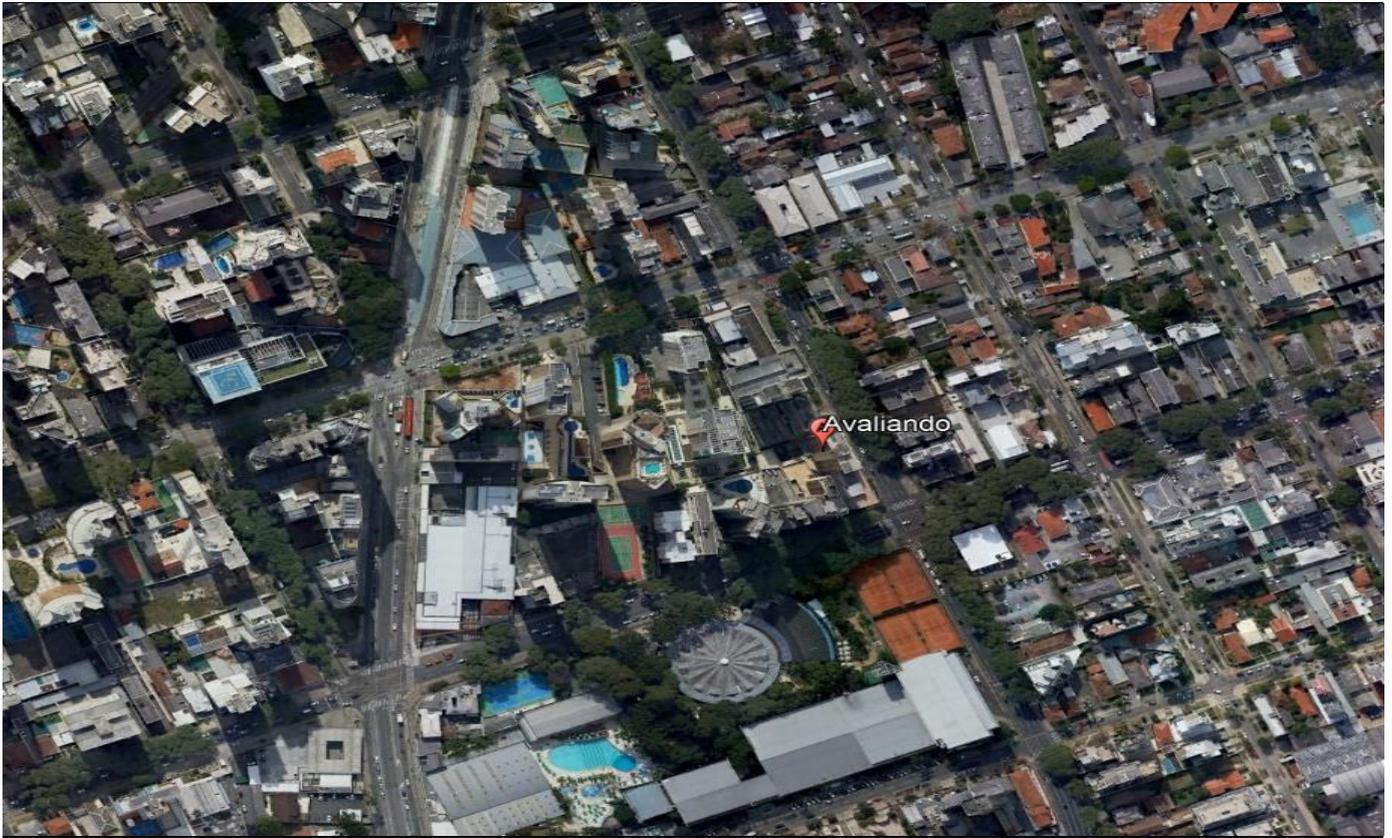
			
<b>Cozinha</b>			<b>Área de Serviço</b>
			
<b>Banheiro de Serviço</b>			<b>Área comum - Salão de Festas</b>
			
<b>Área comum - Playground, Churrasqueira e Quadra</b>			<b>Vaga de Garagem</b>

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Dados considerados do Imóvel avaliando

#### Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Rua Saint Hilaire, 380			
Bairro:	Água Verde	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Informante:	Não se Aplica			
Área Priv./Constr.:	119,39	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	1	Andar:
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.: N/A
Observações:				



### Pesquisa de Dados Comparativos

#### Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Saint Hilaire, 380			
Bairro:	Água Verde	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Informante:	Premiere Imóveis - Tel: (41) 3018-9915			
Área Priv./Constr.:	119,39	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:
Qtd. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	regular e reparos sin	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 849.000,00	Vagas:	1	Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.400,03	Data Amost.: 04/08/2022
Observações:	Trata-se de apartamento no mesmo condomínio do avaliando.			



#### Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Saint Hilaire, 435			
Bairro:	Água Verde	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Informante:	Morar e Viver - Tel: (41) 99771-6300			
Área Priv./Constr.:	140,84	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Mín
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 895.000,00	Vagas:	1	Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.719,26	Data Amost.: 04/08/2022
Observações:	Trata-se de apartamento no Condomínio Edifício Marambaia.			



#### Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Saint Hilaire, 167			
Bairro:	Água Verde	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Informante:	NB Brokers Imóveis - Tel: (41) 3085-8888			
Área Priv./Constr.:	215,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 1.450.000,00	Vagas:	2	Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.069,77	Data Amost.: 04/08/2022
Observações:	Trata-se de apartamento Condomínio Edifício Barao de Cotegipe. Reformado recentemente.			



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Pesquisa de Dados Comparativos

#### Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Saint Hilaire, 435				
Bairro:	Água Verde	Cidade:	Curitiba	UF: PR	
Informante:	7imóveis - Tel: (41) 3040-7877				
Área Priv./Constr.:	140,84	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 990.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.326,33	Data Amost.: 04/08/2022	
Observações:	Trata-se de apartamento no Condomínio Edifício Marambaia. Reformado recentemente.				

#### Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Saint Hilaire, 122				
Bairro:	Água Verde	Cidade:	Curitiba	UF: PR	
Informante:	PHB Negócios Imobiliários - Tel: (41) 99205-1082				
Área Priv./Constr.:	102,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Superior C/ elevador	Mín	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 730.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.441,18	Data Amost.: 04/08/2022	
Observações:	Trata-se de apartamento no Condomínio Edifício Solar Bavaria. Reformado recentemente.				

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Homogeneização de Dados

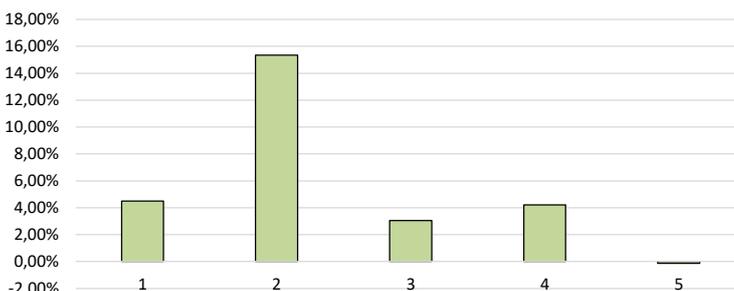
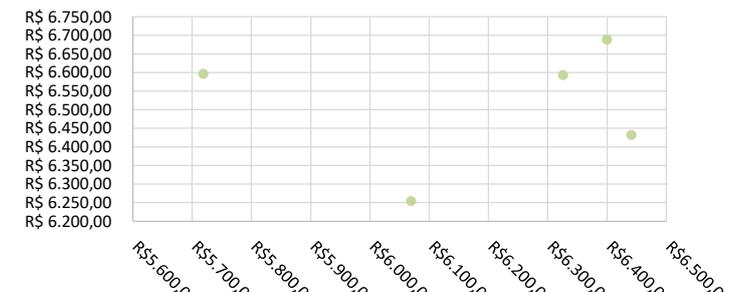
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup>	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Novo1#	Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo
1	R\$ 849.000,00	119,39	0,900	R\$ 6.400,03	1,000	1,000	1,000	1,045	1,000	1,045	R\$ 6.688,20
2	R\$ 895.000,00	140,84	0,900	R\$ 5.719,26	1,000	1,042	1,111	1,000	1,000	1,153	R\$ 6.596,23
3	R\$ 1.450.000,00	215,00	0,900	R\$ 6.069,77	1,000	1,076	1,000	0,983	0,971	1,030	R\$ 6.254,19
4	R\$ 990.000,00	140,84	0,900	R\$ 6.326,33	1,000	1,042	1,000	1,000	1,000	1,042	R\$ 6.593,12
5	R\$ 730.000,00	102,00	0,900	R\$ 6.441,18	1,000	0,961	1,184	0,883	0,971	0,999	R\$ 6.432,04

Média	R\$ 6.191,31	Média	R\$ 6.512,76
Desvio	300,764	Desvio	171,448
Coef. de variação	0,049	Coef. de variação	0,026

Média Saneada	R\$ 6.512,76
Limite Inferior	R\$ 4.558,93
Limite Superior	R\$ 8.466,58
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m <sup>2</sup>	x	Fator Ajuste	=	R\$ 777.600,00
	119,39		R\$6.512,76		1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	 
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 4.558,93	
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 6.512,76	
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 8.466,58	
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 6.512,76	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 171,45	
Coeficiente de Variação: 0,026	
<b>INTERVALO DE CONFIABILIDADE</b>	
Resultado(p/m <sup>2</sup> ): R\$ 131,43	
Inferior (p/m <sup>2</sup> ): -2,02% R\$ 6.381,33	
Superior (p/m <sup>2</sup> ): 2,02% R\$ 6.644,19	
Amplitude Total 4,04%	

### Comentários sobre o cálculo

F. Novo1# - Fator Vaga de Garagem

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,80 a 1,25</b>	<b>3 Pontos</b>

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>9 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

### Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>4,04%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

6.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ  
RUA XV DE NOVENBRO, 392 - 7.º ANDAR  
CONJUNTO 704 - FONE: 222-9047  
TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY  
ESC. JURAM.: ABRAHÃO DELY

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA Nº 14.279 .-

FICHA

1/14.279 .- X

RUBRICA

CD

IMÓVEL : Apartamento nº 502 do 5º ou 7º pavimento tipo, do Edifício - Torremolinos, sito na rua Saint Hilaire, 465, nesta Capital, com área exclusiva de 119,3850m<sup>2</sup>., área de uso comum, inclusive garagem, de 51,2477m<sup>2</sup>., área total de 170,6327m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 2,5% ,equivalente a quota de 26,04m<sup>2</sup>. do terreno nº 7/38.000, da quadra nº 71, setor 23, da Planta Vila Iguaçu, medindo 28,75m. de frente para a rua Saint Hilaire, medindo do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, 26,00m. onde confronta com os prédios nºs. 435 de propriedade da firma Hugo Peretti e 2766 de propriedade de Renato M.Saboia; do lado esquerdo com o prédio nº 485 do Condomínio Edifício Marcia Regina, onde mede 45,00m. ,na linha de fundos com a Av.República Argentina, com os prédios nºs. 2780 de propriedade do Dr. Nivaldo Lino Surian e 2653/2661 de propriedade Elizabeth Molleta , onde mede 14,00m.,sendo que a propriedade de Renato M.Saboia nº 2766 , acima mencionada faz frente para a Av.Getulio Vargas e a casa nº 435 , de Hugo Peretti faz frente para a rua Saint Hilaire, terreno esse de forma irregular .-

PROPRIETÁRIA : ADOBE-ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS E EMPREENDIMENTOS LTDA., firma estabelecida nesta cidade, com sede à rua Mal.Floriano Peixoto, 96-20º andar, CGC 76.628.114/0001-42, neste ato representada por seu Diretor Gerente, Leo Grossman, brasileiro, desquitado, engenheiro arquiteto, CI nº 164.863-Pr., CPF 000.404.449/53, residente nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 4350 do Reg.Geral, deste Ofício .-

Dist. sob nº 044 .-  
Pren.sob nºs. 75.917 à 75.920 .-  
Curitiba, 22 de janeiro de 1981.-(a) Beatriz Maciel Dely Titular

OBSERVAÇÃO : Certifico que o aptº acima, juntamente com outros, acha-se hipotecado em favor da Caixa Economica Federal, conforme inscrição R-2-4350 daquela matricula, no valor de Cr\$ 42.290.741,00 , o referido é verdade e dou fé. Curitiba, 22 de janeiro de 1981.-(a) Beatriz Maciel Dely Titular.-

AV-1-14.279 .-De conformidade com o Contrato Particular datado de 23 de dezembro de 1980, ficando uma das vias arquivado neste cartório, fica LIBERADO da hipoteca R-2-4350 acima, o aptº objeto da presente matricula. o referido é verdade e dou fé. Curitiba, 22 de janeiro de 1981.-(a) Beatriz Maciel Dely Titular.-Custas:Cr\$ - 1.444,00 .-

MATRÍCULA Nº 14.279 .-

SEGUIE NO VERSO