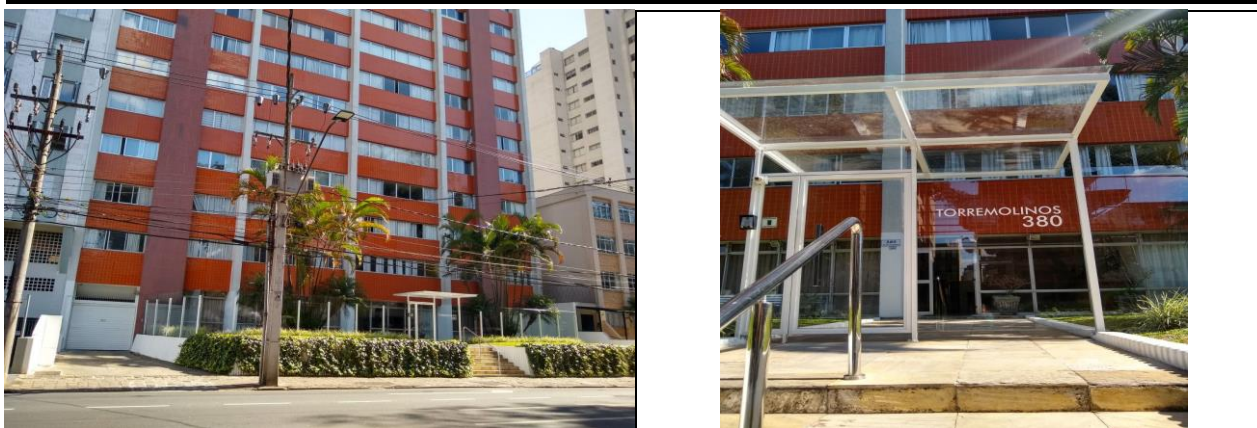


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

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



Informações Gerais

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

Informações de Áreas

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

Características do Imóvel

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

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

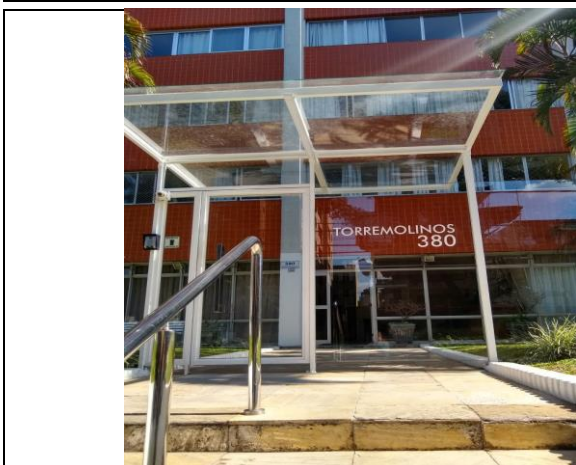
Compass Avaliações

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 ²

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.

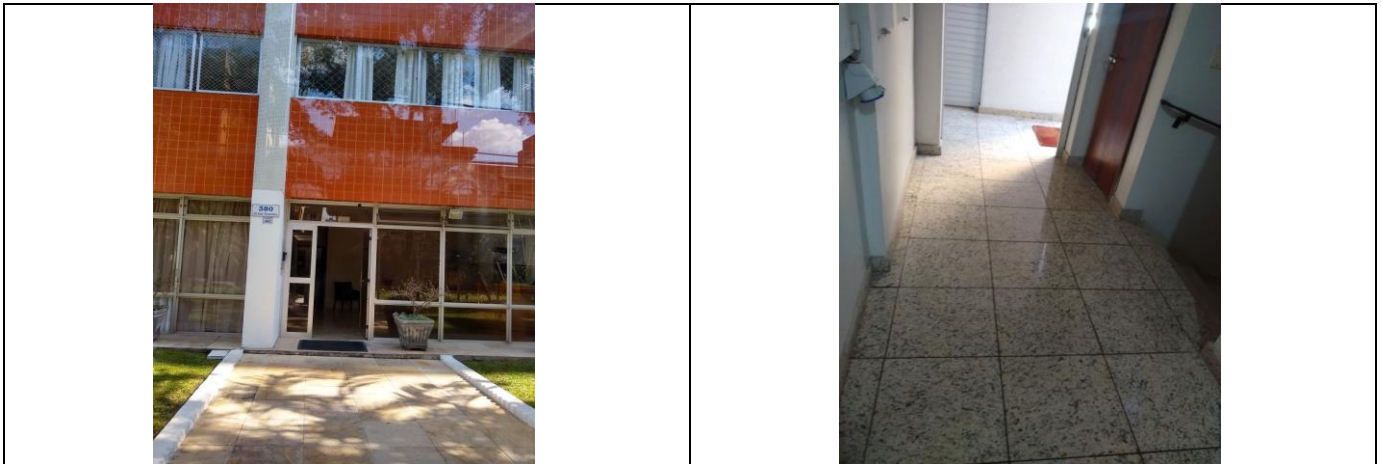
Região com predominância mista, com infraestrutura completa composta por pavimentação, energia, água, iluminação pública, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

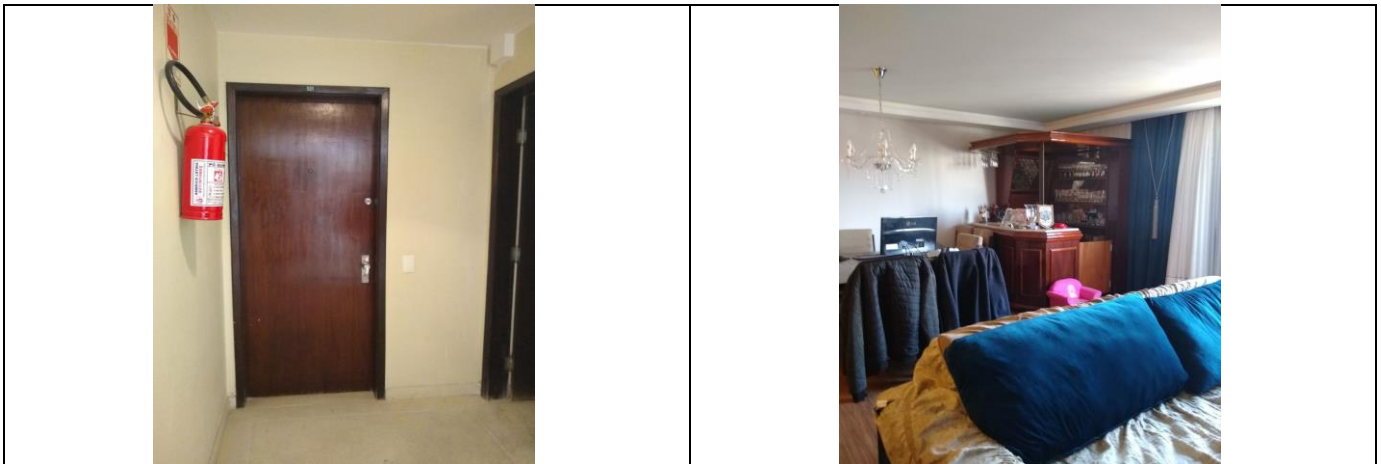
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



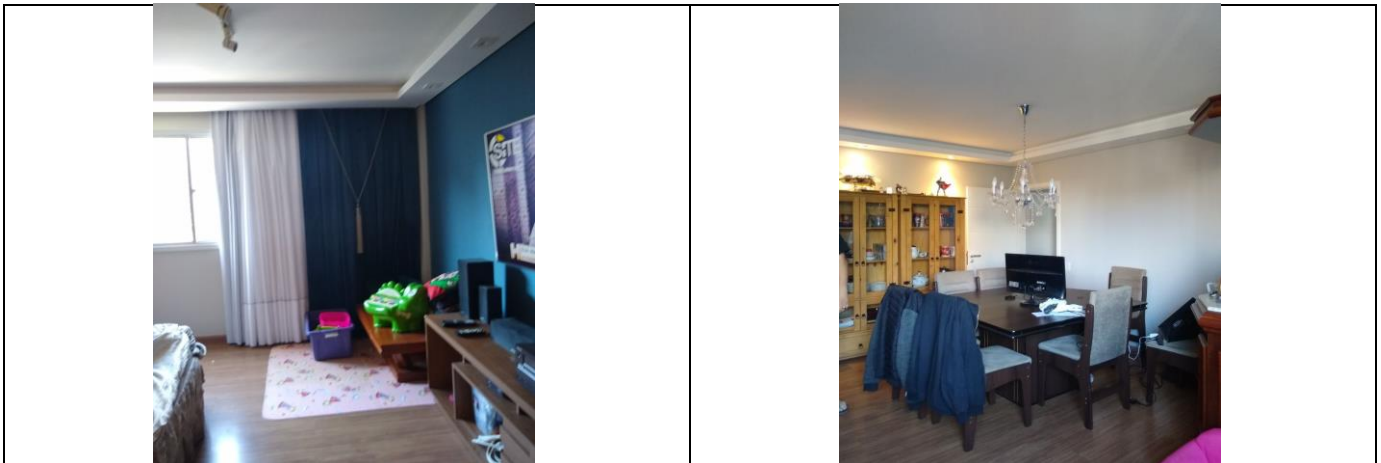
Acesso ao Condomínio

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

				
<p align="center">Corredor</p>		<p align="center">Dormitório 01</p>		
				
<p align="center">Banheiro Social</p>		<p align="center">Dormitório 02</p>		
				
<p align="center">Suíte</p>		<p align="center">Banheiro Suíte</p>		

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

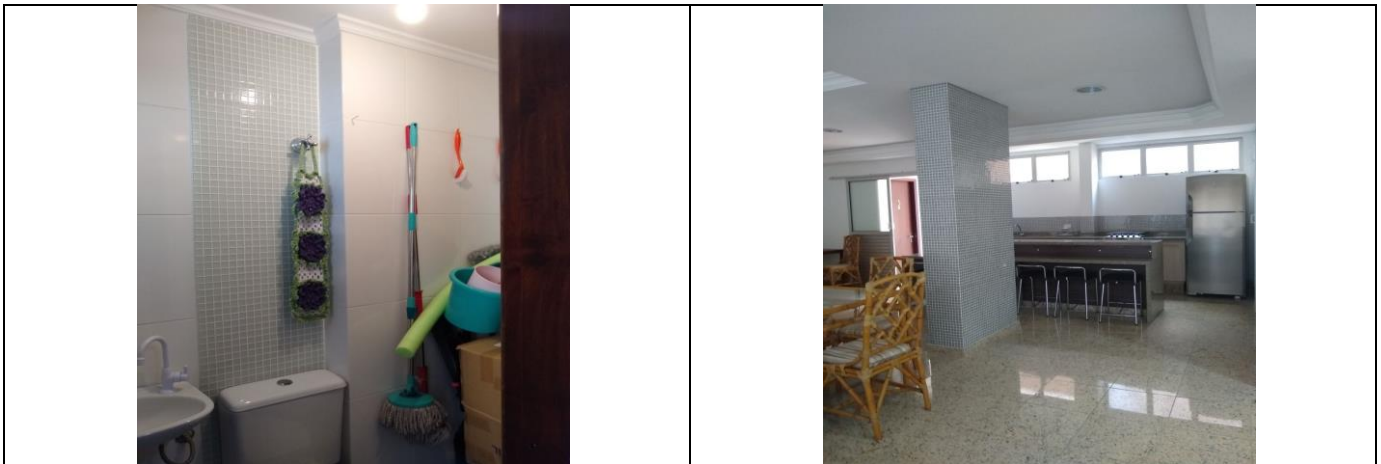
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



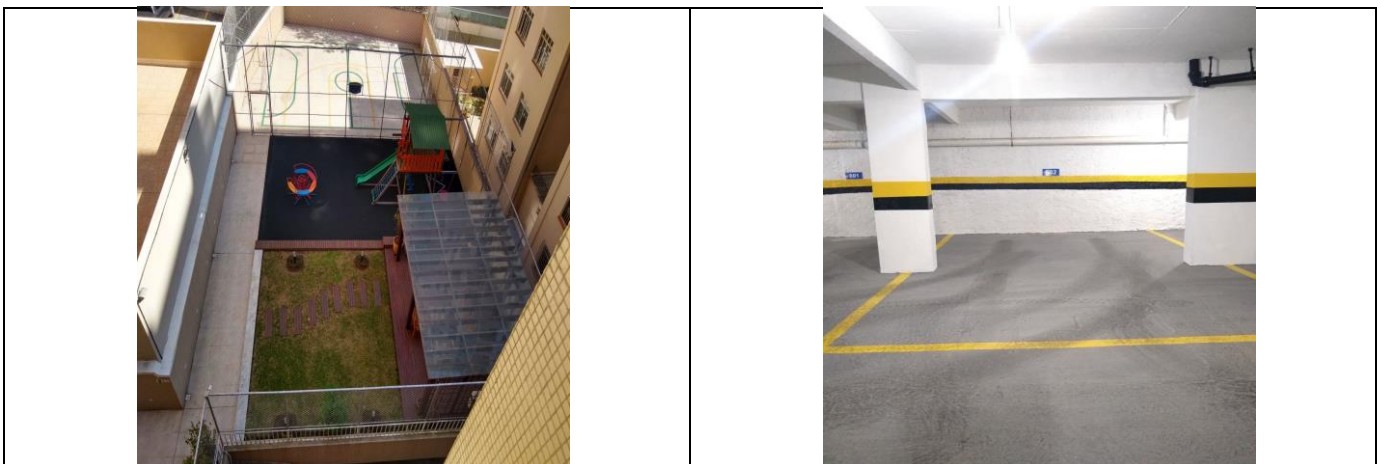
Cozinha

Área de Serviço



Banheiro de Serviço

Área comum - Salão de Festas



Área comum - Playground, Churrasqueira e Quadra

Vaga de Garagem

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.:
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.:
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.:
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.:
Observações:	Trata-se de apartamento Condomínio Edifício Barao de Cotegipe. Reformado recentemente.			



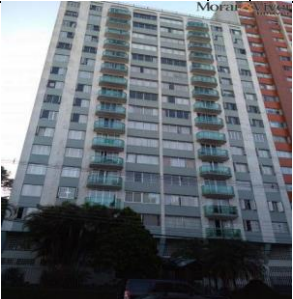
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

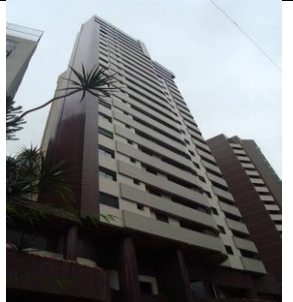
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

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/m ² :	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/m ² :	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

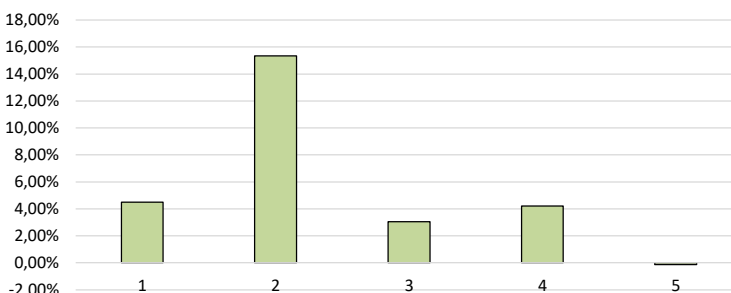
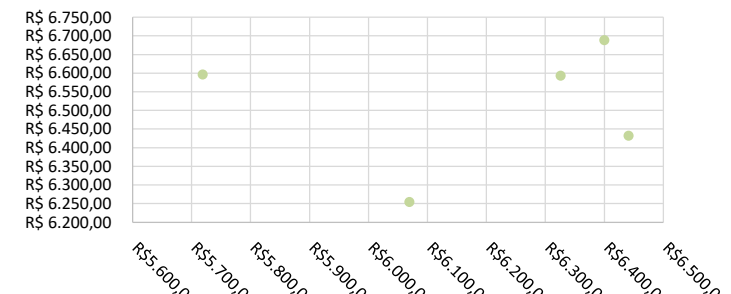
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Novo1#		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 849.000,00	119,39	0,900	R\$ 6.400,03	1,000	1,000	1,000	1,045	1,000	1,000	1,045	R\$ 6.688,20
2	R\$ 895.000,00	140,84	0,900	R\$ 5.719,26	1,000	1,042	1,111	1,000	1,000	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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 ²	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 ²): R\$ 4.558,93	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 6.512,76	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 8.466,58	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 6.512,76	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 171,45	
Coeficiente de Variação: 0,026	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 131,43	
Inferior (p/m ²): -2,02% R\$ 6.381,33	
Superior (p/m ²): 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 Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

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

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 4,04%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

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 NOVEMBRO, 382 - 7.º ANDAR
 CONJUNTO 704 - FONE: 222-0047
 TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY
 ESC. JURAM.: ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL

FICHA

1/14.279 .-X

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 14.279 .-

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 119,3850m²., área de uso comum, inclusive garagem, de 51,2477m²., área total de 170,6327m²., correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 2,5% ,equivalente a quota de 26,04m². 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 Tit

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 fê. Curitiba, 22 de janeiro de 1981.-(a) Beatriz Maciel Dely

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 fê. Curitiba, 22 de janeiro de 1981.-(a) Beatriz Maciel Dely Titular.-Custas:Cr\$ - 1.444,00 .-

MATRÍCULA Nº 14.279 .-

SEGUIE NO VERSO