

4.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (não preencher para o caso de unidade isolada)

Nº de pav. tipo	Unidades por andar	Total de unidades	Nº de elevadores	Descrição dos pavimentos
Existe condomínio formal? <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO				
Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone: _____				
Padrão de acabamento <input type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO <input type="checkbox"/> BAIXO			Estado de conservação <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM	
Infra estrutura do Imóvel				
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Jardins	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	<input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia	<input type="checkbox"/> Depósito individual
<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Antena parabólica	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/>

5 - Informações complementares:

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar: **Desmatado, vegetação nativa fundos, e declive acentuado**

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?
 Proprietário Inquilino Sim Não Se sim, informar o ocupante: **Imóvel encontra-se desocupado.**
 Invasor Desconhecido

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar: **Declive acentuado, no alinhamento frontal existe talude de pedras de contenção da Rodovia**

5.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, ventos fortes e outros? (Fatores Restritivos, item 2 deste laudo)
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer: **Devido ao declive acentuado, podendo ocorrer deslizamento (fundo de vale).**

5.5 - O imóvel foi construído com a utilização de sistema construtivo não convencional ou inovador?
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer:

5.6 - O terreno apresenta sinais/ evidências de passivo ambiental, tais como contaminação do solo, derramamento de produtos químicos ou outros?
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer:

6 - Manifestações sobre a garantia:

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?

SIM NÃO (justifique em observações)

7 - Observações:

O laudo foi baseado na vistoria datada de 19/08/2024, e no levantamento de dados efetuado pelo Eng. Luiz Henrique R. Thomé.

Na nova visita ao imóvel avaliado constatamos que foi mais desmatado em relação a laudos anteriores, e permanece a existência de vegetação nativa fundos do terreno; em declive bem acentuado, e sem acesso ao interior do mesmo.

O imóvel faz frente para Rodovia Federal (BR-376), segundo o croqui de localização constante na Guia Amarela fornecida pela PM de São José dos Pinhais (já utilizado em laudos anteriores), foi retirado no site da PM de São José dos Pinhais /PR nova Consulta Amarela datada de 19/08/2024, onde permanece a mesma localização dos laudos anteriores.

Conforme inicial da Consulta Amarela apresentada na solicitação, ressaltamos que trata-se de consulta informativa:

""Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis.

Esta consulta NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO . Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO . Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO .

As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.""

De acordo com a nova Consulta Amarela; no campo observações secretárias; consta ""Secretaria Municipal de Urbanismo - Atendido por Gasoduto. Consultar Concessionária""

De acordo com informações passadas pela Concessionária Arteris Litoral Sul, a Faixa de Domínio é de 20,00 m no local a partir do eixo da mureta que divide as pistas, sendo delimitado pela grade de proteção e blocos de concreto, e a partir deste ponto, o mesmo é atingido pela Faixa Não Edificável de 15,00 m.

No local existe infra estrutura de energia elétrica e telefone, sendo que não existe acesso ao mesmo pois a frente do imóvel é fechada com proteção metálica e blocos de concreto pertencendo a Rodovia Federal (a qual delimita a Faixa de Domínio).

Na parte frontal o terreno apresenta declive acentuado numa faixa de aproximadamente 4,00 m, onde existe um talude de contenção em pedras (referente a sustentação das pistas da rodovia), em seguida existe área plana de aproximadamente 5,00m, e em seguida a mata nativa existente (laudo datado de 14/11/2022) foi suprimida na sua parte frontal, permanecendo vegetação nativa nos fundos do terreno; com declive bem acentuado.

Não existe cercas delimitando o terreno, desta maneira não é possível afirmar se a invasão de divisas por vizinhos (vegetação nativa nas laterais). No entanto, o terreno foi evidentemente invadido por pessoas desconhecidas que promoveram o desmatamento ora observado no local. No momento da vistoria não havia ninguém no imóvel e não foi possível identificar quais foram tais invasores. Quando da vistoria realizada em novembro de 2022, a mata estava intacta.

Não foi apresentado um levantamento topográfico e ou planimétrico da área avaliada.

As pesquisas atuais, e as laudo anterior (15/05/2023), são de imóveis urbanos.

A Certidão nº 6805/2022 (apresentada na solicitação da vistoria de 15/05/2023), só vem afirmar, o que já de nosso conhecimento pela lei de Zoneamento de São José dos Pinhais / PR; e que o imóvel em questão já pertence ao perímetro urbano desde a data de 12/06/2015.

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 850.000,00	Valor por extenso	Oitocentos E Cinquenta Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 680.000,00	Valor por extenso	Seiscentos E Oitenta Mil Reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	24 MESES		
PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO			

9 - Dados da empresa/avaliador:

Nome do vistoriador	Luiz Henrique Rodrigues Thomé	CREA/CAU Nº	19.894-D/PR
Nome da empresa	FBTEC - Engenharia	Nome do profissional responsável	Eduardo de Barcellos Fischer
Local de data	Rio de Janeiro, 20 de Agosto de 2.024	Assinatura	EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782

Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782
 Dados: 2024.08.20 17:56:16 -03'00'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: Rodovia BR-376, nº 16.409 (marginal sentido norte)	Bairro: Barro Preto	Cidade: São José dos Pinhais	UF PR
	Terreno no perímetro urbano com benfeitorias estrutura em pré moldado / Plano / Irregular / Meio de quadra, sem vegetação nativa.	Fonte de informação: Venturi Imóveis	Telefone: 41 3382-7000	
	Idade Aparente - ano	Conservação -	Padrão -	
Valor de venda: R\$ 9.000.000,00	Preço por m² 583,92	Fronte (m)	Área terreno (m²) 15.413,00	Área edificação (m²) -
2	Endereço: Rua Elias Pedro Saade	Bairro: Arujá	Cidade: São José dos Pinhais	UF PR
	Terreno no perímetro urbano sem benfeitorias / Plano / Irregular / Meio de quadra, sem vegetação nativa.	Fonte de informação: Corteze Imóveis	Telefone: 41 3383-1111	
	Idade Aparente - ano	Conservação -	Padrão -	
Valor de venda: R\$ 1.800.000,00	Preço por m² 370,37	Fronte (m)	Área terreno (m²) 4.860,00	Área edificação (m²) -
3	Endereço: Rua Elias Pedro Saade	Bairro: Arujá	Cidade: São José dos Pinhais	UF PR
	Terreno no perímetro urbano sem benfeitorias / Semi-Plano / Irregular / Meio de quadra, sem vegetação nativa.	Fonte de informação: Cavalcanti Private Brokers	Telefone: 41 3058-1155	
	Idade Aparente - ano	Conservação Bom	Padrão Médio	
Valor de venda: R\$ 14.000.000,00	Preço por m² 343,98	Fronte (m)	Área terreno (m²) 40.700,00	Área edificação (m²) 0,00
4	Endereço: Rua Hermenegildo Pauleto; esquina Rodovia BR376 sentido Sul	Bairro: Aruja	Cidade: São José dos Pinhais	UF PR
	Terreno no perímetro urbano sem benfeitorias, irregular, topografia semi plano na parte frontal e em declive para os fundos, sem vegetação nativa.	Fonte de informação: Trade Center Imóveis	Telefone: 41 99636-7606	
	Idade Aparente - ano	Conservação Bom	Padrão Médio	
Valor de venda: R\$ 3.050.000,00	Preço por m² 601,34	Fronte (m)	Área terreno (m²) 5.072,00	Área edificação (m²) 0,00
5	Endereço: Rua Elias Pedro Saade	Bairro: Aruja	Cidade: São Jose dos Pinhais	UF PR
	Terreno no perímetro urbano sem benfeitorias, irregular, topografia plana na sua parte frontal leve declive fundos, com vegetação nativa fundos do terreno.	Fonte de informação: Sector Imóveis	Telefone: 41 99893-5794	
	Idade Aparente - ano	Conservação -	Padrão -	
Valor de venda: R\$ 14.300.000,00	Preço por m² 332,56	Fronte (m)	Área terreno (m²) 43.000,00	Área edificação (m²) -

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Ftop (5)	F veg. Nat. (6)	Homogeneização R\$/m²
1	15.413,00	9.000.000,00	583,92	0,90	0,75	1,19	0,70	0,80	0,90	236,15
2	4.860,00	1.800.000,00	370,37	0,90	0,95	1,06	0,85	0,85	0,90	218,05
3	40.700,00	14.000.000,00	343,98	0,90	0,80	1,34	0,80	0,90	0,90	215,40
4	5.072,00	3.050.000,00	601,34	0,90	0,70	1,03	0,75	0,85	0,90	224,88
5	43.000,00	14.300.000,00	332,56	0,90	0,85	1,35	0,95	0,90	0,70	205,77
MEDIA DA AMOSTRA										220,05
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	198,05
									Valor Máximo	242,06

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	3.864,67 m²	Valor do m²	R\$	220,05	Valor do terreno	R\$	850.423,74
Área da edificação	- m²	Valor do m²	R\$	-	Valor da edificação	R\$	-
Valor do imóvel						R\$ 850.000,00	

CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO	

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

Item de classificação	Nota	Classificação
1) Características do local	5	4
2) Comércio e Serviços Gerais	4	
3) Segurança / Área de risco	5	
4) Urbano / Rural / Interior / Nicho	3	
5) Aparência externa / interna?	5	
Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo		



Vista Interna do Terreno em Declive



Vista Interna do Terreno em Declive



Vista Interna do Terreno em Declive



Vista Interna do Terreno em Declive



Rua Hermenegildo Pauleto



Identificação da Rua



Identificação da Rede de Gás



Logradouros



Vista Externa do Vizinho à Esquerda



Vista Externa do Vizinho à Direita



Vista Externa do Avaliado Sem Acesso



Vista Externa do Vizinho à Direita



Vista Externa do Vizinho à Esquerda



Logradouros



Logradouros



sem foto