

1 - Identificação:

68168-1

Consorciado CANOPUS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.		Grupo 6000	Cota 539
Vendedor CANOPUS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.		Matrícula 6.709	Utilização do FGTS ☐ SIM ☐ NÃO
Endereço completo do imóvel Linha Dr Limoeiro - Distr Vera Guarani		Número s/n	Complemento Lote rural n.35
Bairro Interior	Cidade Paulo Frontil	UF PR	CEP

2 - Caracterização da região:

Utilização ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Outros	Infraestrutura ☐ Água ☐ Esgoto sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone	☐ Pavimentação ☐ Esgoto Pluvial ☐ Gás Central ☐ Iluminação pública	Padrão da região ☐ Alto ☒ Médio ☐ Baixo	Restritivos ☐ Favela ☐ Inundação	Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Ônibus ☐ Comércio ☐ Rede bancária	☐ Escola ☐ Lazer ☐ Segurança
---	---	---	---	---	--	---

3 - Terreno:

Topografia ☒ PLANA ☒ ACLIVE ☒ DECLIVE ☒ DESNÍVEL PRONUNCIADO	Formato ☐ REGULAR ☒ IRREGULAR
Área 96.800,00 m²	Frente m
Fundos m	Lado direito m
Lado esquerdo m	Fração ideal 1

4 - Edificação:

4.1 - Unidade Avaliada:

Tipo ☐ SALA ☐ LOJA ☐ CASA ☐ APARTAMENTO ☐ SOBRADO ☐ GALPÃO ☒ OUTROS
Padrão de acabamento ☐ ALTO ☐ MÉDIO ALTO ☒ MÉDIO ☐ MÉDIO BAIXO ☐ BAIXO
Estado de conservação ☐ ÓTIMO ☐ BOM ☒ REGULAR ☐ RUIM
Fachada Pintura
Esquadrias Madeira
Nº de pavimentos 1
Idade aparente 5 anos
Áreas Privativa: m² Uso comum: m² Total: - m²
Nº de vagas de garagem COBERTAS DESCOBERTAS
DIVISÃO INTERNA QUANT. PISO PAREDE FORRO
Sala
Dormitório
Suite
Banheiro
Cozinha
Área de Serviço
Qto. Empregada
WC Empregada
Lavabo
Varanda
Terraço
Garagem

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
Padrão de acabamento ☐ ALTO ☐ MÉDIO ALTO ☐ MÉDIO ☐ MÉDIO BAIXO ☐ BAIXO	Estado de conservação ☐ ÓTIMO ☐ BOM ☐ REGULAR ☐ RUIM			
Infraestrutura do Imóvel				
☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Jardins	☐ Vigilância Eletrônica	☐ Lojas de Conveniências
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	☐ Depósito individual
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ TV a cabo	☐ Lavanderia Coletiva	☐
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Antena parabólica	☐ Gerador	☐

5 - Manifestações sobre a garantia:

Considerando as condições de localização, conservação e habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia ?

☒

SIM

☐

NÃO (justifique em observações)

6 - Observações:

Realizada somente vistoria externa

Conforme informações do laudo anterior, o imóvel possui:

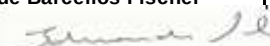
Casa de alvenaria com área de 242,00m² = 1879*0,5 = R\$ 227.359,00 = R\$ 227.000,00

Duas estufas de fumo e barracão com área 358,40m² = 358,4*250 = 89.600,00. Vistoria realizada pela eng agron. e civil Elizândra Machado.

7 - Avaliação:

Valor de Avaliação, conforme o mercado	R\$ 704.000,00	Valor por extenso Setecentos e quatro mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 528.000,00	Valor por extenso Quinhentos e vinte e oito mil reais

8 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa FBTEC - Engenharia	Nome do profissional Eduardo de Barcellos Fischer	CREA Nº 200155888-0
Local de data Rio de Janeiro, 2 de março de 2018	Assinatura 	

Critério utilizado:

Área privativa

Área total

1	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	Linha Santana		Interior	São Mateus do Sul	PR
	Área de lavoura e mato. Casa 100m²		Fonte de informação:		Telefone:
			Nielsen Imóveis		(42) 9820-4762
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
	Valor de venda: R\$	Preço por m²	Frete	Área terreno	Área edificação
	160.000,00	9,37	-	17074	
2	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	Paiol Grande		Interior	São Mateus do Sul	PR
	Área de lavoura e mato. Casa 100m², pastagem e mato		Fonte de informação:		Telefone:
			Nielsen Imóveis		(42) 9820-4762
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
	Valor de venda: R\$	Preço por m²	Frete	Área terreno	Área edificação
	300.000,00	9,92	m	30250	
3	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	BR 151 ÁGUA SUJA		Interior	São Mateus do Sul	PR
	Terreno rural		Fonte de informação:		Telefone:
			Alternativa Imóveis		42-3532-7663
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
	Valor de venda: R\$	Preço por m²	Frete	Área terreno	Área edificação
	100.000,00	19,99	m	5001,81	
4	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	Vargem Grande		Interior	Paulo Frontin	PR
	Terreno rural		Fonte de informação:		Telefone:
			Estação Imóveis		(42) 3524-2550
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
	Valor de venda: R\$	Preço por m²	Frete	Área terreno	Área edificação
	220.000,00	5,34		41175	
5	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	Santana		Interior	Cruz Machado	PR
	Área rural		Fonte de informação:		Telefone:
			Wanda Imóveis		(42) 3542-1235
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
	Valor de venda: R\$	Preço por m²	Frete	Área terreno	Área edificação
	80.000,00	3,31	m	24200	

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Ft (5)		Homogeneização R\$/m²
1	17.074,00	160.000,00	9,37	0,90	0,80	0,81	0,80	0,80	1,00	3,48
2	30.250,00	300.000,00	9,92	0,90	0,80	0,86	0,80	0,80	1,00	3,95
3	5.001,81	100.000,00	19,99	0,90	0,70	0,69	0,70	0,70	1,00	4,26
4	41.175,00	220.000,00	5,34	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	4,32
5	24.200,00	80.000,00	3,31	1,00	1,20	0,84	1,20	1,00	1,00	4,00
(1) - Fator Fonte		(2) - Fator Transposição		MÉDIA DA AMOSTRA						4,00
(3) - Fator de Área		(4) - Fator Equivalência		Intervalo de confiança (+ -10%)					Valor Mínimo	3,20
(5) -		(6) -							Valor Máximo	4,80

Área do terreno	96.800,00 m²	Valor do m²	4,00	Valor do terreno	387463,692
Área da edificação	242 m²	Valor do m²		Valor da edificação	316.600,00
Valor do imóvel					
		Valor Final da Avaliação conforme o mercado:			R\$ 704.000,00

12 - Croqui de Localização / Fotos :

Fachada



ASPECTO PARCIAL



ASPECTO PARCIAL



ASPECTO PARCIAL



ASPECTO PARCIAL



ASPECTO PARCIAL



ASPECTO PARCIAL



ASPECTO PARCIAL

