

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Revisão: 00

Nº 2020.01.J23

IDENTIFICAÇÃO

Solicitante Athos Gestão e Serviços Ltda	Objetivo Valor de Mercado	Finalidade Adjudicação	Nº Matrícula do Imóvel 12.975
Proprietário VALDIR DA SILVA MARINHO		Matrícula Individualizada 1 -	Matrícula Individualizada 2 -
Endereço do imóvel avaliando Av. Silva Jardim		Nº 1.538	Complemento Ap.: 32
Bairro Rebouças	Cidade Curitiba	UF PR	CEP 80250-200
			Utilização FGTS NÃO

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante Residencial	Padrão da região Médio
---	----------------------------------

Infraestrutura

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Metrô
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus
<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer
<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital

TERRENO

Formato Irregular	Topografia Plana	Área Total Averbada 1.158,08 m²
-----------------------------	----------------------------	---

Fração Ideal 0,021078	Frente (m) 22,00	Fundo (m) 22,00	Lado Esq.(m) 51,50	Lado Dir.(m) 52,64
---------------------------------	----------------------------	---------------------------	------------------------------	------------------------------

Situação
Meio de Quadra

Nº de Frentes
1

Zoneamento
Urbano

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa -	Área Comum -	Área Total -
---------------------	-----------------	-----------------

EDIFICAÇÃO

Tipo Apartamento	Padrão de Acabamento Médio	Estado de Conservação (Ross Heidecke) Regular	Área Privativa Averbada 150,55
Fachada (predominante) Pastilha	Esquadrias Alumínio	Nº de Pav. na Unid. 1	Idade Aparente 20 Anos
Nº de Torres 1	Nº de Pav. Tipo 20	Nº Pav. Total 22	Unid. / Pav. Tipo 4
		Total Unidades 80	Nº Elevador/Torre 2
		Área Edificada Averbada 177,9037	

INFRAESTRUTURA

<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Espaço Gourmet	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
<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"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca	<input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Jardins

Área Total Averbada
207,5497

Área Não Averbada
-

Área utilizada para cálculo:
Privativa conforme matrícula 165,41

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

	Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala	1			
Cozinha	1			
Área de Serviço	1			
Sanitário Social	1			
Quarto	1			
Área de Serviço	1			

Observações Gerais

O imóvel avaliando com área conforme matrícula de 150,55m², contendo sala de estar / jantar, cozinha, 1 quarto, sanitário social e área de serviço. Possuindo um padrão construtivo médio e idade aparente de 20 anos com estado de conservação regular. Não pôde-se verificar as condições de habitabilidade do imóvel. Não pode-se verificar a documentação de inscrição municipal, por não ter sido disponibilizada.

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia? SIM NÃO (justificativa em obs. gerais)

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? SIM NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final da avaliação **VF = R\$ 595.000,00**

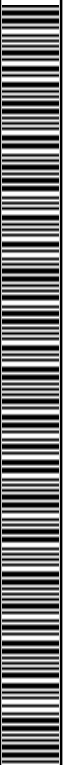
Nome da empresa CREA Nº ART Curitiba , 30 de Janeiro de 2020.

CONSUL PATRIMONIAL LTDA. **3000069214** **BA20200225459**

Nome do Profissional

PEDRO ANDRADE PASSOS

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJT8T G7GBY FU5MU GLURY



Localização do Imóvel

Latitude (S): 025° 26' 27,8 " Longitude (W): 049° 16' 40,6 "



Pressupostos e Ressalvas

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que a avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente laudo, caso algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa. Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho. Não foram consideradas quaisquer despesas de tributação nem aquisição em nossa avaliação. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental. Assumi-se que o imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais.

Especificação da Avaliação

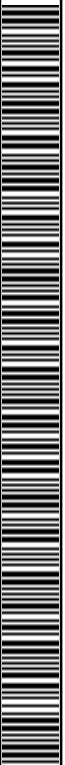
Metodologia Utilizada: MCDMM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Grau de Fundamentação: Grau II	Valores Unitários para 80% de confiança:	
Tratamento de Dados: Fatores	Numero de Dados de Mercado utilizados: 5	Médio R\$	3.599,05
		Mínimo R\$	2.519,34
		Máximo R\$	4.678,77

Ficha de pesquisa, memorial de cálculo e relatórios complementares encontram-se anexo a este Laudo.

Diagnóstico de Mercado

Desempenho de Mercado: Normal	Nº de Ofertas similares ao avaliando: Médio	Liquidez e Prazo provável de venda: Média (Entre 3 a 6 meses)
----------------------------------	--	--

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT8T G7GBY FU5MU GLURY



Elemento 01			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Silva Jardim, 1618	Rebouças	Curitiba	PR
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação
MOB Corretores de Imóveis	(41) 99797-3864	10	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
3 dormitórios sendo 1 suíte com closet, sala de jantar, sala de estar, cozinha, área de serviço, lavabo, varanda gourmet, 2 vagas de garagem.	-	119,00	799.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	6.714,29
		119,00	

Elemento 02			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Silva Jardim, 1502	Rebouças	Curitiba	PR
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação
Imobiliária House	(41) 99596-1786	20	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
4 quartos sendo um deles uma suíte com closet, 2 salas espaçosas, lavabo, copa, cozinha e área de serviço bem amplas, despensa, quarto e banheiro para empregada	-	214,00	830.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Área Privativa	3.878,50
		214,00	

Elemento 03			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Silva Jardim, 1538	Rebouças	Curitiba	PR
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação
SALLVI IMOVEIS	(41) 3016-2829	20	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
Ampla sala de estar com sacada, sala de jantar integrada com a cozinha com armários, lavabo decorado, três dormitórios sendo duas suítes com armários, um escritório com banheiro reformado, uma vaga de garagem livre.	-	150,55	560.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Área Privativa	3.719,69
		150,55	

Elemento 04			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Silva Jardim, 1502	Rebouças	Curitiba	PR
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação
Referência Imóveis	(41) 3023-3073	12	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
04 amplos dormitórios (sendo 03 dormitórios com armários e 02 dormitórios com sacada, 01 suíte com closet com armários); sacada; Bwc social	-	214,00	830.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Área Privativa	3.878,50
		214,00	

Elemento 05			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Silva Jardim, 1664	Rebouças	Curitiba	PR
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação
Imobiliária Prates LTDA	(41) 3019-0444	12	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
Sala para 3 ambientes, 3 quartos, sendo 1 suíte com closet e maravilhosa banheira de hidromassagem	-	119,00	580.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Área Privativa	4.873,95
		119,00	

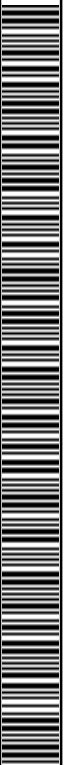
Homogeneização										
Elemento	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor Un (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização
1	119,00	799.000,00	6.714,29	0,90	1,00	0,92	1,00	0,82	1,00	4.459,73
2	214,00	830.000,00	3.878,50	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	3.724,53
3	150,55	560.000,00	3.719,69	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	3.270,73
4	214,00	830.000,00	3.878,50	0,90	1,00	1,07	1,00	0,84	1,00	3.182,00
5	119,00	580.000,00	4.873,95	0,90	1,00	0,92	1,00	0,84	1,00	3.358,25

(1) - Fator Oferta	(4) - Fator de Equivalência	Média das amostras	3.599,05		
(2) - Fator Localização	(5) - Fator Conservação			Valor Mínimo	2.519,34
(3) - Fator Área	(6) - Fator Padrão			Valor Máximo	4.678,77

Valor do Terreno	-	-	Valor por extenso
Valor da Edificação	3.597,12	595.000,00	quinhentos e noventa e cinco mil reais
Valor das Vagas	-	-	-
Valor do Imóvel	3.597,12	595.000,00	quinhentos e noventa e cinco mil reais

Valor Final da avaliação para garantia de financiamento	VF = R\$ 595.000,00
--	----------------------------

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT8T G7GBY FU5MU GLURY



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Coordenadas Externas



Coordenadas Externas



Logradouro



Identificação do Imóvel



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT8T G7GBY FU5MU GLURY

