



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Engenheiro Civil Aelson Michelato Filho

CREA/PR: 153.230/D

2020

Casa 32 – Paysage Álamos Condomínio Parque

Pilarzinho – Curitiba/PR

AMF

contato@mtechne.com.br

Rua Visconde Abrantes, 114 - 03
Jd. das Américas | 81540-350
Curitiba - PR





Endereço do imóvel Rua Des. José Carlos Ribeiro Ribas, 303 – Casa 32		 <p>Figura 01 – Fachada da Edificação Fonte: autor</p>
Cidade Curitiba	UF PR	
Objetivo da Avaliação Determinação do Valor Venal do Imóvel (Transação)		
Finalidade da Avaliação Judicial		
Solicitante e/ou Interessado DSM Bank		
Proprietários Manoella Manfroni Filipin Santiago Gil Felinto Santiago Junior		

Tipo de Imóvel Unidade Isolada	Áreas do imóvel (m ²) Privativa Construída: 531,9479m² / Privativa de Terreno: 350,25m²
--	---

Metodologia Método Comparativo de Dados por Inferência Estatística	Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação: II - Precisão: III
--	--

Pressupostos e Ressalvas Análise feita com base na NBR 14.653.
--

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 1.650.000,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Alta
---	--

Nome do Responsável Técnico Aelson Michelato Filho	CPF do RT 067.732.109-09	Formação do RT Engenheiro Civil	CREA do RT 153.230/D
--	------------------------------------	---	--------------------------------

Nome da Empresa M Techne Engenharia Ltda.	CNPJ 34.086.464/0001-84
---	-----------------------------------

AELSON
MICHELATO
FILHO:06773210909
Assinado de forma digital por
AELSON MICHELATO
FILHO:06773210909
Dados: 2020.08.31 17:29:59
-03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

AELSON
MICHELATO
FILHO:06773210909
Assinado de forma digital por
AELSON MICHELATO
FILHO:06773210909
Dados: 2020.08.31 17:30:10
03'00'

Assinatura do Representante Legal

Local/Data Curitiba, 31 de Agosto de 2020





CARACTERÍSTICAS GERAIS

- **Tipo de Trabalho:** Consultoria Descritiva de Mercado Imobiliário Local (Região Metropolitana de Curitiba)
- **Tipologia:** Unidade Isolada em Condomínio Urbano
- **Objetivo:** Determinação do Valor Venal do Imóvel (Transação)
- **Finalidade:** Judicial
- **Endereço:** Rua Desembargador José Carlos Ribeiro Ribas, 303 – Casa 32 – Pilarzinho – Curitiba/PR

MERCADO IMOBILIÁRIO

De acordo com a prospecção realizada na região em que está inserido o avaliando, constatou-se uma quantidade significativa de agentes atuando nesta área e alguns imóveis similares sendo ofertados no que se refere a residências unifamiliares em localidade urbana.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Avaliador	Atuação	Data
Aelson Michelato Filho	Engenheiro Civil	31 de agosto de 2020

CARACTERIZAÇÃO

- Caracterização da Avaliação: Trata-se de Avaliação de Bens para Alienação referente a um imóvel residencial urbano localizado dentro de um Condomínio
- Identificação: Imóvel pertencente aos Srs. Manoella Manfroni Filipin Santiago e Gil Felinto Santiago Junior
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venal (Transação)

RESULTADO

- Valor atribuído ao Imóvel: R\$1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais)

contato@mtechne.com.br

Rua Visconde Abrantes, 114 - 03
Jd. das Américas | 81540-350
Curitiba - PR





CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

▪ Descrição:

Trata-se da avaliação de Unidade Isolada (Residência) localizada no Paysage Álamos Condomínio Parque.

▪ Informações Gerais:

Área Privativa da Unidade (m ²)	Área Comum Construída da Unidade (m ²)	Fração Ideal
531,9479	6,1541	0,0133584
Matrícula	Registro de Imóveis	Zoneamento
53.110	1ª Circunscrição de Curitiba	Zona Amortecim. (Tanguá)
Indicação Fiscal	Uso	Ocupação
71.075.051-000	Residencial Unifamiliar	Ocupado
Área Privativa de Terreno (m ²)	Área Comum de Terreno (m ²)	Estado de Conservação da Unidade
350,25	181,6979	Considerado Regular

▪ Caracterizações da Região:

Infra-Estrutura Urbana	Padrão da Região
Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação Asfáltica, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública, Rede de Dados	Edificações com Aspectos Normais
Serviços Públicos	Uso Predominante
Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Educação, Comércio, Unid. Saúde	Residencial Unifamiliar
Região no Contexto Urbano	Via de Acesso ao Endereço
Região Não Central	Coletora

▪ Caracterizações do Imóvel:

Posição Física	Garagem Coberta	Qtde de Unidades no Andar	Nº Pav. da Unidade
Meio de Quadra	04	04	03
Cobertura	Paredes	Piso Área Molhada	Parede Área Molhada
Telha Metálica com Laje	Alvenaria	Porcelanato 1ª	Porcelanato 1ª
Pisos Área Seca	Teto	Parede Área Seca	Esquadrias
Porcelanato 1ª	Laje com Gesso	Pintura / Massa Corrida	Alumínio Pint. Eletrost.
Padrão de Acabamento	Estado Conservação	Padrão Louças e Metais	Face do Imóvel
Alto	Bom	Luxo	Sudoeste
Suítes	Salas	Cozinha	Banheiros Sociais
03	03	01	01

AMF

contato@mtechne.com.br

Rua Visconde Abrantes, 114 - 03
Jd. das Américas | 81540-350
Curitiba - PR





Armários Completos 05	Sacadas 01	Equipamentos Interfone, Hidromassagem	Equipamentos Aquecedor, Ar Condic.
---------------------------------	----------------------	---	--

▪ **Caracterização do Condomínio / Empreendimento:**

Nº de Lotes < 100	Ocupação do Terreno Unidades Isoladas, Áreas Comuns	Nº Pav. da Unidade 01
Estado de Conservação Regular	Infra-Estrutura Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação, Pluvial	Padrão Condomínio Normal com Aspectos de Alto
Equipamentos do Condomínio Playground, Portaria, Quadra Poliesportiva, Salão de Festas, Salão de Jogos, Academia, Piscina		

CONCLUSÃO

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliadora "Curitiba" (Microrregião definida pelo IBGE, sob o número 41037). O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Almirante Tamandaré, Araucária, Balsa Nova, Bocaiúva do Sul, Campina Grande do Sul, Campo Largo, Campo Magro, Colombo, Contenda, Curitiba, Fazenda Rio Grande, Itaperuçu, Mandirituba, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras, Rio Branco do Sul, São José dos Pinhais e Tunas do Paraná.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

R\$ 1.650.000,00 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Sendo este valor composto pela soma dos seguintes valores de Terreno com a Edificação Existente.

Atenciosamente,

Curitiba, 31 de agosto de 2020.

**AELSON
MICHELATO
FILHO:06773210909**

Assinado de forma digital por
AELSON MICHELATO
FILHO:06773210909
Dados: 2020.08.31 17:29:41 -03'00'

Eng. Aelson Michelato Filho

CREA-PR: 153.230/D





Fazem parte deste Laudo os seguintes anexos:

- I) **Imagens do Local**
 - II) **Equação de Regressão**
 - III) **Localização dos Dados Amostrais**
 - IV) **Gráficos da Avaliação**
-



AMF

contato@mtechne.com.br

Rua Visconde Abrantes, 114 - 03
Jd. das Américas | 81540-350
Curitiba - PR





ANEXO I: IMAGENS DO LOCAL

<p>Figura 02 – Fachada do Condomínio</p> <p>Fonte: autor</p>	<p>Figura 03 – Salas do Térreo do Imóvel</p> <p>Fonte: autor</p>
<p>Figura 04 – Cozinha do Imóvel</p> <p>Fonte: autor</p>	<p>Figura 05 – Edificação do Salão de Festas, Espaço Gourmet, Academia e Quadra Esportiva do Condomínio</p> <p>Fonte: autor</p>

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: PJ6FF DMBKP LZAAB 8QCJA



AMF



ANEXO II: EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

A seguir a Equação de Regressão do Modelo utilizado:

$$1/Y = 0,000608651412269196 - 7,75661449654697E-07 * X1 - 5,43119940345314E-05 * \ln(X2) - 4,9594449604061E-06 * X3 - 6,75545195341271E-06 * X4 - 4,39932037007203E-06 * X5 - 2,60520567411037E-07 * X6 - 4,65095790217463E-08 * X7 - 9,04745163457391E-06 * X8 + 2,28113327629971E-05 / X9 - 1,79437098541705E-05 * \sqrt{X10} + 2,45454649641533E-06 / X11 + 0,000101436987294801 * \ln(X12)$$



AMF

contato@mtechne.com.br

Rua Visconde Abrantes, 114 - 03
Jd. das Américas | 81540-350
Curitiba - PR



ANEXO III: LOCALIZAÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS

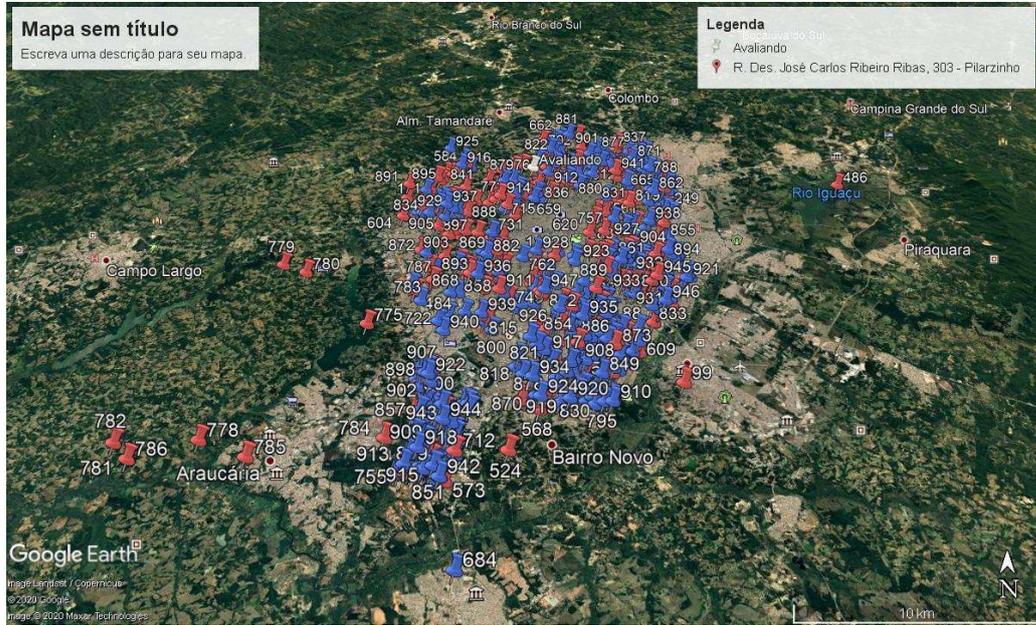


Figura 01 – Localização do lote do imóvel avaliado (pin branco) levando-se em conta o georreferenciamento dos dados utilizados no modelo (pins azuis)

Fonte: Google Earth

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: PJ6FF DMBKP L2AAB 8QCJA



AMF



ANEXO IV: GRÁFICOS DA AVALIAÇÃO

A seguir, alguns gráficos sobre os dados habilitados neste modelo, bem como sobre a análise de comportamento dos resíduos do modelo utilizado:

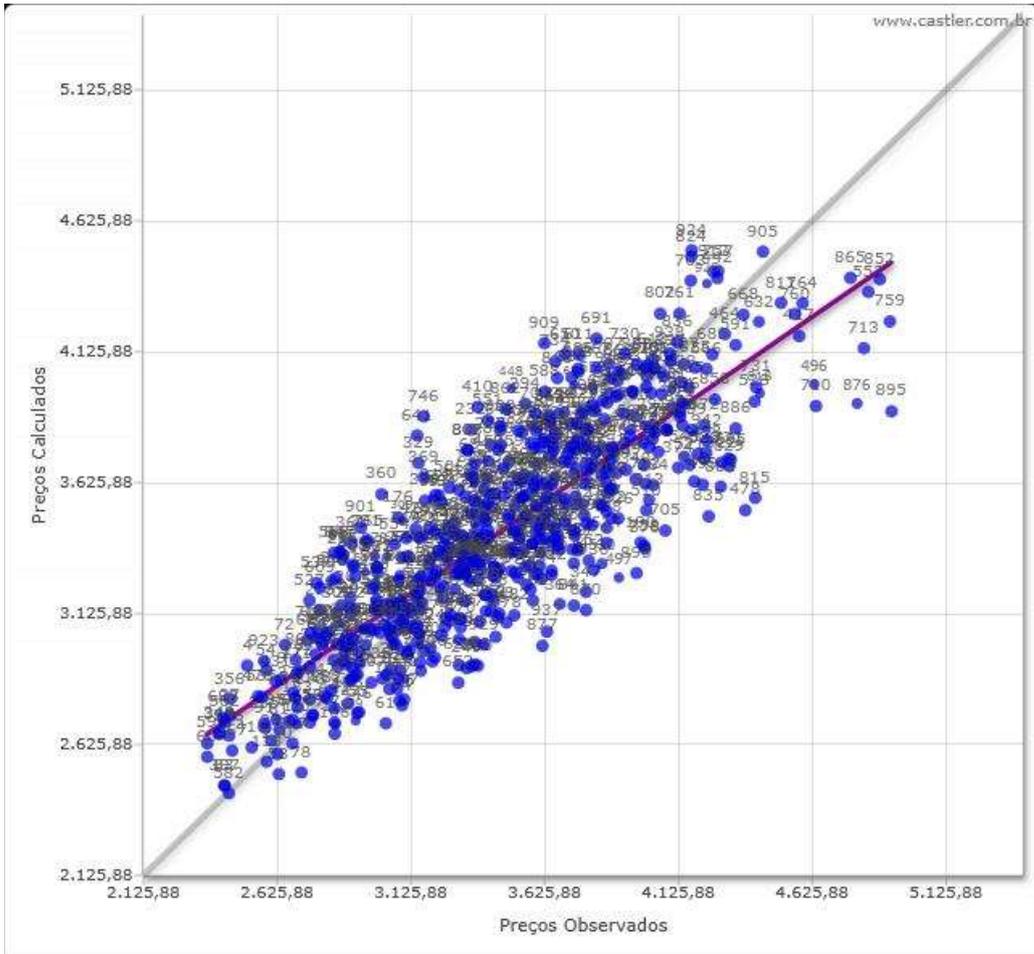


Figura 02 – Teste de aderência dos dados, relacionando os preços calculados com os preços observados

Fonte: Castler

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: PJ6FF DMBKP L2AAB 8QCJA



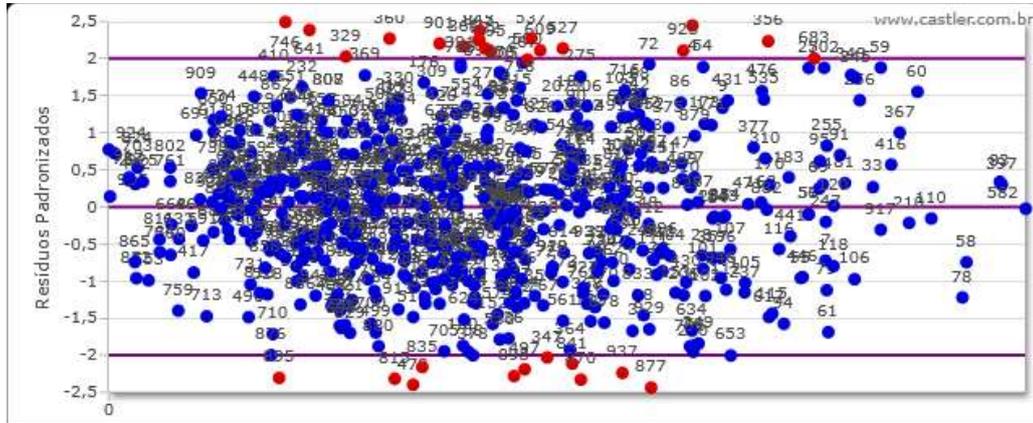


Figura 03 – Gráfico de padronização dos resíduos

Fonte: Castler

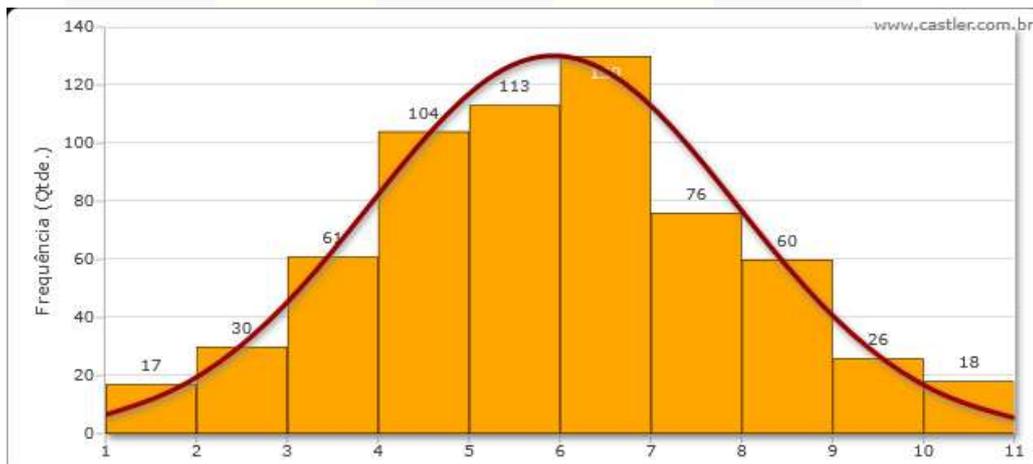


Figura 04 – Histograma de normalidade dos resíduos

Fonte: Castler

AMF

contato@mtechne.com.br

Rua Visconde Abrantes, 114 - 03
Jd. das Américas | 81540-350
Curitiba - PR

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: PJ6FF DMBKP LZAB 8QCJA

