

Nome do Consorciado: **Squillo Industria e Comercio Ltda** CNPJ: **78.903.309/0001-89**

Endereço: **Rua Luciano de Castro Mathias** No. **148B** Complemento: _____

Bairro: **Jd. Paineiras I** Município: **Apucarana** UF: **PR** Grupo: _____ Cota: _____

Tipo do Imóvel: **Industrial** No. da Matrícula: **26.712** No. do Cart. **2º CRI** **Apucarana/PR**

Finalidade: **Industrial** Estado de Conservação: **Regular**

Padrão: **Médio - Baixo** Padrão Construtivo: **Médio - Baixo** Idade Aparente: **5 Anos**

Valor de Mercado:	R\$ 305.000,00
Valor por Extenso:	Trezentos e cinco mil reais
Valor de venda forçada (0,80):	----
Valor por Extenso:	---

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input type="checkbox"/> Gás	<input type="checkbox"/> Correio	<input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Bancos	<input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento
<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia		<input checked="" type="checkbox"/> Hospital	

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? **Sim** Se não, por quê ? **Nenhum**

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? **Não** Se sim, por quê ? **Nenhum**

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? **Não** Se sim, qual ? **Nenhum**

Observações Complementares:
Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Gov. Roberto da Silveira e R. Cristiano Kusmaul. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Diagnostico de Mercado:



Foto da Fachada do Imóvel




Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: **Tales R. S. Galache**
Crea: **5060563873-D**
Empresa: **Galache Engenharia Ltda.**
Crea: **1009877**

Data: **28 de abril de 2016**



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço: Rua Guarapuava, 86,							Situação	Oferta
Fonte: Maximus Imobiliária		Telefone: (43) 3422-8225		Contato		Sr. Coelho		
Idade: 20 Anos	Padrão: 0,726	AC(m²) 600,00	AT (m²) 600,00	Valor (R\$): 1.000.000,00				
2. Endereço: Avenida Iguazu, ,							Situação	Oferta
Fonte: Cássio Navas Imóveis		Telefone: (43) 3122-2040		Contato		Sr. Cássio		
Idade:	Padrão: 0,000	AC(m²) 0,00	AT (m²) 676,00	Valor (R\$): 590.000,00				
3. Endereço: Rua Antonio José De Oliveira, ,							Situação	Oferta
Fonte: J. Mareze Ceriani Imóveis		Telefone: (43) 3122-2040		Contato		Sr. Thiago		
Idade:	Padrão: 0,000	AC(m²) 0,00	AT (m²) 610,60	Valor (R\$): 300.000,00				
4. Endereço: Rua Osório Ribas De Paula, ,							Situação	Oferta
Fonte: J. Mareze Ceriani Imóveis		Telefone: (43) 2102-0000		Contato		Sr. Thiago		
Idade:	Padrão: 0,000	AC(m²) 0,00	AT (m²) 775,75	Valor (R\$): 480.000,00				
5. Endereço: Avenida Governador Roberto da Silveira, ,							Situação	Oferta
Fonte: Cássio Navas Imóveis		Telefone: (43) 3122-2040		Contato		Sr. Cássio		
Idade: 30 Anos	Padrão: 0,492	AC(m²) 600,00	AT (m²) 1.000,00	Valor (R\$): 650.000,00				
6. Endereço: Rua Doutor Munhoz da Rocha, ,							Situação	Oferta
Fonte: Cássio Navas Imóveis		Telefone: (43) 3122-2040		Contato		Sr. Cássio		
Idade: 20 Anos	Padrão: 0,492	AC(m²) 787,50	AT (m²) 787,50	Valor (R\$): 850.000,00				

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2,5	20%	229,35	0,48	629,712	144.424,45	90,7%	131.013,81
Não Averb.	5	70	2,5	20%	18	0,48	629,712	11.334,82	90,7%	10.282,31
Comp 1	20	60	3	20%	600,00	0,73	952,44	571.463,64	71,0%	405.510,60
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	30	60	3,5	20%	600,00	0,49	645,45	387.272,88	53,4%	206.803,72
Comp 6	20	60	3	20%	787,50	0,49	645,45	508.295,66	71,0%	360.686,60

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 1.000.000,00	0,90	405.510,60	494.489,40	824,15	0,714	1,000	0,955	1,000	0,67	551,72
2	R\$ 590.000,00	0,90	0,00	531.000,00	785,50	0,769	1,000	0,955	1,007	0,73	574,15
3	R\$ 300.000,00	0,90	0,00	270.000,00	442,19	1,000	1,000	0,902	1,000	0,90	398,74
4	R\$ 480.000,00	0,90	0,00	432.000,00	556,88	0,909	1,000	0,902	1,000	0,81	451,54
5	R\$ 650.000,00	0,90	206.803,72	378.196,28	378,20	1,000	1,000	0,902	1,000	0,90	341,04
6	R\$ 850.000,00	0,90	360.686,60	404.313,40	513,41	0,833	1,000	0,955	1,031	0,82	420,85
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	456,34
						Saneamento				Mín.	342,25
										Máx.	570,42

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	357,75	Valor do m²:	456,34
Área Construção (Averbado):	229,35	Valor do m²:	571,24
Área Construção (Não averbado):	18,00	Valor do m²:	571,24

Valor do Terreno:	R\$ 163.255,49
Valor da Const. (Averbado):	R\$ 131.013,81
Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 10.282,31
Valor Total:	R\$ 304.551,62

Valor Final de Avaliação: R\$ 305.000,00

Considerações sobre o cálculo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA PARCIAL INTERNA DO SALÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO SALÃO



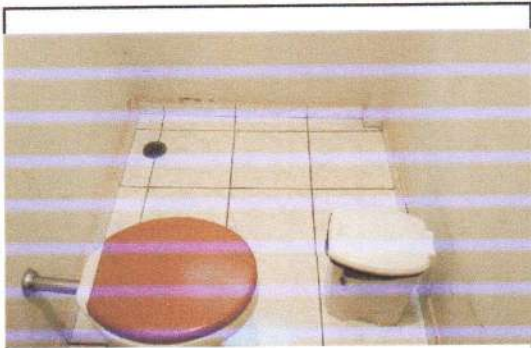
VISTA PARCIAL INTERNA DO ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DE UM DOS BANHEIROS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO BANHEIRO



VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO BANHEIRO



VISTA PARCIAL INTERNA DO DEPÓSITO