

Nome do Consórciado:  CNPJ:   
 Endereço:  No.  Complemento:   
 Bairro:  Município:  UF:  Grupo:  Cota:

Tipo do Imóvel:  No. da Matrícula:  No. do Cart.    
 Finalidade:  Estado de Conservação:   
 Padrão:  Padrão Construtivo:  Idade Aparente:

Valor de Mercado: **R\$ 303.000,00**

Valor por Extenso: Trezentos e três 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"/> Gulas 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 ?  Se não, por quê ?   
 b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?  Se sim, por quê ?   
 c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?  Se sim, qual ?

**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.



Foto da Fachada do Imóvel

**Diagnostico de Mercado:**



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:**

<b>1. Endereço:</b> Rua Guarapuava, 86,						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Maximus Imobiliária		<b>Telefone:</b>	(43) 3422-8225		<b>Contato</b>	Sr. Coelho
<b>Idade:</b>	20 Anos	<b>Padrão:</b>	0,726	<b>AC(m²)</b>	600,00	<b>AT (m²)</b>	600,00
						<b>Valor (R\$):</b>	1.000.000,00
<b>2. Endereço:</b> Avenida Iguaçú, ,						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Cássio Navas Imóveis		<b>Telefone:</b>	(43) 3122-2040		<b>Contato</b>	Sr. Cássio
<b>Idade:</b>		<b>Padrão:</b>	0,000	<b>AC(m²)</b>	0,00	<b>AT (m²)</b>	676,00
						<b>Valor (R\$):</b>	590.000,00
<b>3. Endereço:</b> Rua Antonio José De Oliveira, ,						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	J. Mareze Ceriani Imóveis		<b>Telefone:</b>	(43) 3122-2040		<b>Contato</b>	Sr. Thiago
<b>Idade:</b>		<b>Padrão:</b>	0,000	<b>AC(m²)</b>	0,00	<b>AT (m²)</b>	610,60
						<b>Valor (R\$):</b>	300.000,00
<b>4. Endereço:</b> Rua Osório Ribas De Paula, ,						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	J. Mareze Ceriani Imóveis		<b>Telefone:</b>	(43) 2102-0000		<b>Contato</b>	Sr. Thiago
<b>Idade:</b>		<b>Padrão:</b>	0,000	<b>AC(m²)</b>	0,00	<b>AT (m²)</b>	775,75
						<b>Valor (R\$):</b>	480.000,00
<b>5. Endereço:</b> Avenida Governador Roberto da Silveira, ,						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Cássio Navas Imóveis		<b>Telefone:</b>	(43) 3122-2040		<b>Contato</b>	Sr. Cássio
<b>Idade:</b>	30 Anos	<b>Padrão:</b>	0,492	<b>AC(m²)</b>	600,00	<b>AT (m²)</b>	1.000,00
						<b>Valor (R\$):</b>	650.000,00
<b>6. Endereço:</b> Rua Doutor Munhoz da Rocha, ,						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Cássio Navas Imóveis		<b>Telefone:</b>	(43) 3122-2040		<b>Contato</b>	Sr. Cássio
<b>Idade:</b>	20 Anos	<b>Padrão:</b>	0,492	<b>AC(m²)</b>	787,50	<b>AT (m²)</b>	787,50
						<b>Valor (R\$):</b>	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	0,49	645,4548	148.035,06	90,7%	134.289,16
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
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	f-Fonte	Valor	Valor Terreno	VU	f - Local	f-Topo.	f-Frente	f-Prof.	Somatória dos Fatores	Homogei.
	R\$	#	Construção		#	#	#	#	#		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	1,250	0,902	1,000	1,15	435,59
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	472,10	
					Saneamento				Min.	354,07	
									Máx.	590,12	

**Cálculo do Valor do Imóvel:**

Área Terreno:	357,75	Valor do m²:	472,10
Área Construção (Averbado):	229,35	Valor do m²:	585,52
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00

Valor do Terreno:	R\$ 168.892,98
Valor da Const. (Averbado):	R\$ 134.289,16
Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
Valor Total:	R\$ 303.182,14

**Valor Final de Avaliação:** R\$ 303.000,00

Considerações sobre o cálculo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA PARCIAL INTERNA DO SALÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO SALÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DE UM DOS ESCRITÓRIOS



VISTA PARCIAL INTERNA DE UM DOS BANHEIROS

A large, stylized handwritten signature or mark in black ink, located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

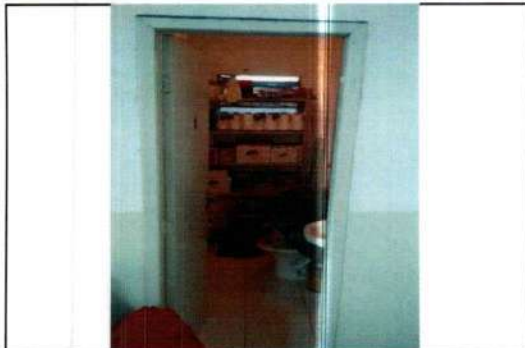
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO BANHEIRO



VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO BANHEIRO



VISTA PARCIAL DO QUINTAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		COMPL.	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	CONSTRUÇÃO		TERRENO		DATA
	VIA	Nº		FONTE	FONE	CONTATO					RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	
1	Rua Catarina	86		(43) 3422-8225	Sr. Coelho	1.000.000,00	1,40	20	60	3,00	0,726	600,00	15,00	600,00	28/04/16
2	Avenida Iguçu			(43) 3122-2040	Sr. César	590.000,00	1,30	0	0	0,00	0,000	0,00	15,00	676,00	28/04/16
3	Rua Antonio José De Oliveira			(43) 2102-0000	Sr. Thiago	300.000,00	1,00	0	0	0,00	0,000	0,00	20,00	610,60	28/04/16
4	Rua Osório Ribas De Paula			(43) 2102-0000	Sr. Thiago	480.000,00	1,10	0	0	0,00	0,000	0,00	27,96	775,75	28/04/16
5	Avenida Governador Roberto de Silveira			(43) 3122-2040	Sr. César	650.000,00	1,00	30	60	3,50	0,492	600,00	25,00	1.000,00	28/04/16
6	Rua Doutor Munhoz de Rocha			(43) 3122-2040	Sr. César	650.000,00	1,20	20	60	3,00	0,492	787,50	15,00	787,50	28/04/16

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	<a href="http://www.maximusimobiliaria.com.br/detalhes/VENDAS/18587/">http://www.maximusimobiliaria.com.br/detalhes/VENDAS/18587/</a>
2	<a href="http://www.cassionavasimoveis.com.br/terreno/centro/123295">http://www.cassionavasimoveis.com.br/terreno/centro/123295</a>
3	<a href="http://www.sub100.com.br/empresas/mob/imatezceriani/ficha.php?Link=det_terreno&amp;Ref=23910009739">http://www.sub100.com.br/empresas/mob/imatezceriani/ficha.php?Link=det_terreno&amp;Ref=23910009739</a>
4	<a href="http://www.sub100.com.br/empresas/mob/imatezceriani/ficha.php?Link=det_terreno&amp;Ref=23910009667">http://www.sub100.com.br/empresas/mob/imatezceriani/ficha.php?Link=det_terreno&amp;Ref=23910009667</a>
5	
6	