

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

EEmóvel

IDENTIFICAÇÃO

Solicitante **B2C** CPF **643.821.412-49** Matrícula **67.556** Coordenadas **24°56'29.2"S 53°30'24.1"W**
 Proprietário **Peterson Roberto Sedlacek** Número **186** Complemento **Casa 383 - Terra Nova I** Tipo de Imóvel **Casa em condomínio**
 Logradouro **Avenida das Torres** UF **PR** Bairro **Parque Verde** CEP **85806-095**
 Cidade **Cascavel**

Terreno		Características do Imóvel		
Formato Regular	Área (m²) 143,00	Área construída 77,73	Total de Dormitórios 2	
Esquina Não	Frente (m) 6,50	Idade (anos) 16	Dormitórios Simples 0	
Topografia Plano	Fundos (m) 6,50	Padrão de Acabamento Normal	Suítes 2	
	L. Direito (m) 22,00	Fator de Conservação C	BWC Sociais 0	
	L. Esquerdo (m) 22,00	Conservação do Imóvel Regular	Vagas 1	
	Fração ideal -			

AVALIAÇÃO TOTAL

Valor m² R\$ 4.888,72	Valor da avaliação R\$ 380.000,00	Valor para Liquidação forçada R\$ 130.600,00	Data da avaliação 29/05/2025
Prazo de Comercialização 26 meses	Índice de Liquidez Baixo	Deságio total 65,63%	

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL / EMPRESA DE AVALIAÇÃO







Empresa: **EEMOVEL SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA**
 Avaliador: **Dielly Silva de Figueiredo**
 CREA/CAU: **PR-208405/D**

Assinatura:

Dielly Silva de Figueiredo

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS							EEmóvel			
Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo		
Avenida das Torres, 186	-	77,73	-	-	1	0,9748	-			
Avenida das Torres, 186	R\$ 350.000,00	58,00	R\$ 6.034,48	0,95	1,00	1,0000	0,93	R\$ 5.328,11		
Avenida das Torres, 186	R\$ 450.000,00	85,00	R\$ 5.294,12	0,95	0,91	1,0000	1,02	R\$ 4.675,54		
Avenida das Torres, 186	R\$ 530.000,00	95,00	R\$ 5.578,95	0,95	0,91	1,0000	1,05	R\$ 5.066,02		
Avenida das Torres, 186	R\$ 320.000,00	75,00	R\$ 4.266,67	0,95	1,00	1,0000	0,99	R\$ 4.017,26		
Avenida das Torres, 186	R\$ 565.000,00	90,00	R\$ 6.277,78	0,95	0,91	0,9779	1,04	R\$ 5.499,94		
Avenida das Torres, 186	R\$ 400.000,00	90,00	R\$ 4.444,44	0,95	1,00	1,0000	1,04	R\$ 4.379,80		
Fator EEmóvel										
Mediana das amostras	R\$		R\$ 4.870,78						Média	R\$ 4.827,78
Valor Saneado	R\$		R\$ 4.870,78						Desv. Padrão	R\$ 572,66
Correção do valor (campo de arbitrio)			1,004						Limite Superior	R\$ 6.276,11
Valor final m²	R\$		4.888,72						Limite Inferior	R\$ 3.379,45
Valor final	R\$		380.000,00						Média Saneada	R\$ 4.870,78
									Elementos Saneados	6
									† de Student	1,476
Nível de oferta	Avaliação		Nota						Intervalo de Confiança	15,52%
Nível de demanda	Média		2						Superior	R\$ 5.248,79
Situação do mercado	Média		2						Inferior	R\$ 4.492,78
	Recessivo		1							
	Total		5							
	Desconto Aplicado		29,65%							
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)										
IPTU	R\$	740,00	0,20% ao ano						Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Manutenção	R\$	4.560,00	0,02% ao mês						Tratamento de dados:	Tratamento por Fatores
Comissão de Venda			0,10% ao mês						Nº Dados Utilizados:	6
Total 1			0,15% ao mês						Fundamentação:	GRAU II
			0,27% ao mês						Precisão:	GRAU III
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)										
Taxa de aplicação financeira			17,75% Taxa Selic + 3%							
Inflação média ao ano			5,53% IPCA 12 meses							
Custo financeiro			11,63% ao ano							
Total 2			0,92% ao mês							
Despesas Totais										
Fixas + financeiras			1,19% ao mês							
Prazo de Comercialização			26 meses							
Deságio custos			35,98%							
Deságio total (custos+desconto)			65,63%							
Valor de liquidação forçada no prazo estimado	R\$	130.618,28								
Obs: Selic referente à 07/05/2025. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Abr/2025).										

INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Amostra	1	Data do anúncio	-	Amostra	2	Data do anúncio	-
 <p style="text-align: center;">Foto Amostra</p>				 <p style="text-align: center;">Foto Amostra</p>			
Fonte (link): https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-cascavel-fag-143m2-RS350000/id-29336047/?origin=galleryOverlay				Fonte (link): https://www.luciastaimoveis.com.br/imovel/casa/venda/cascavel/pr/fag/CA0256_LCI			
Endereço: Avenida das Torres, 186				Endereço: Avenida das Torres, 186			
Bairro: Bairro FAG				Bairro: Bairro FAG			
Cidade/UF: Cascavel/PR				Cidade/UF: Cascavel/PR			
Área privativa (m2): 58,00		Total de Dormitórios: 3		Área privativa (m2): 85,00		Total de Dormitórios: 3	
Valor venda/oferta: R\$ 350.000,00		Dormitórios simples: 2		Valor venda/oferta: R\$ 450.000,00		Dormitórios simples: 2	
Conservação: C		Suítes: 1		Conservação: C		Suítes: 1	
Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2		Padrão Construtivo: Superior		Vagas: 2	
Amostra	3	Data do anúncio	-	Amostra	4	Data do anúncio	-
 <p style="text-align: center;">Foto Amostra</p>				 <p style="text-align: center;">Foto Amostra</p>			
Fonte (link): https://www.luciastaimoveis.com.br/imovel/casa/venda/cascavel/pr/fag/CA0255_LCI				Fonte (link): https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0261_LCI			
Endereço: Avenida das Torres, 186				Endereço: Avenida das Torres, 186			
Bairro: Bairro FAG				Bairro: Parque Verde			
Cidade/UF: Cascavel/PR				Cidade/UF: Cascavel/PR			
Área privativa (m2): 95,00		Total de Dormitórios: 3		Área privativa (m2): 75,00		Total de Dormitórios: 2	
Valor venda/oferta: R\$ 530.000,00		Dormitórios simples: 2		Valor venda/oferta: R\$ 320.000,00		Dormitórios simples: 2	
Conservação: C		Suítes: 1		Conservação: C		Suítes: 0	
Padrão Construtivo: Superior		Vagas: 2		Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2	
Amostra	5	Data do anúncio	-	Amostra	6	Data do anúncio	-
 <p style="text-align: center;">Foto Amostra</p>				 <p style="text-align: center;">Foto Amostra</p>			
Fonte (link): https://www.luciastaimoveis.com.br/imovel/CA0190_LCI				Fonte (link): https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0250_LCI			
Endereço: Avenida das Torres, 186				Endereço: Avenida das Torres, 186			
Bairro: Bairro FAG				Bairro: Parque Verde			
Cidade/UF: Cascavel/PR				Cidade/UF: Cascavel/PR			
Área privativa (m2): 90,00		Total de Dormitórios: 3		Área privativa (m2): 90,00		Total de Dormitórios: 2	
Valor venda/oferta: R\$ 565.000,00		Dormitórios simples: 2		Valor venda/oferta: R\$ 400.000,00		Dormitórios simples: 2	
Conservação: B		Suítes: 1		Conservação: C		Suítes: 0	
Padrão Construtivo: Superior		Vagas: 2		Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2	

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

EEmóvel

TABELA - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	GRAU			TOTAL
	III	II	I	
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				SOMATÓRIA
				9

TABELA - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			
GRAU II			

TABELA - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU	
	III	II
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%
INTERVALO DE CONFIANÇA		15,52%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III