

Nome do Consórcio:	Ht Polimeros Industria e Comercio Ltda.		CNPJ:	09.475.402/0001-17	
Nome do Vendedor:			CPF:		
Endereço:	Rodovia BR 376	KM:	616	Complemento:	Lote. 03
Bairro:	Barro Preto	Município:	São José dos Pinhais	UF:	PR
		Grupo:	763	Cota:	314

Tipo do Imóvel:	Outros	No. da Matrícula:	66.249	No. do Cart:	2º CRI	São José dos Pinhais/PR
Finalidade	Residencial	Estado de Conservação:	Boa			
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:		

Valor de Mercado:	R\$ 1.478.000,00
-------------------	------------------

Valor por Extenso:	Um milhão e quatrocentos e setenta e oito mil reais
--------------------	---

Valor de venda forçada (0,65):	R\$ 961.000,00
--------------------------------	----------------

Valor por Extenso:	Novecentos e sessenta e um mil reais
--------------------	--------------------------------------

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☒ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☐ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe condomínio formal ?	Não		
c- O imóvel encontra-se ocupado ?	Sim	Se sim, por quem ?	Proprietário
d- O imóvel pode ser aceito como garantia ?	Sim		
e- O imóvel encontra-se locado ?	Não		

Observações Complementares:

Importante ressaltar que não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos específicos relativos a verificação da eventual existência de passivos ambientais, bem como não é objeto do estudo a verificação da forma que ocorreu a supressão parcial da mata anteriormente existente, em obediência ou não às leis e órgãos ambientais. Em suma, admitimos a hipótese de não existência de passivo ambiental e prosseguimos com a avaliação, sendo que a seu critério o contratante poderá fazer a contratação de empresa especializada e se constatado passivo ambiental o resultado final da presente avaliação poderá sofrer alterações.


Foto da Fachada do Imóvel
Diagnostico de Mercado:

Trata-se de município de médio porte, com aproximadamente 200 mil habitantes e médio desenvolvimento imobiliário. O imóvel está localizado em bairro distante aproximadamente 7,7 km do centro da cidade (principais vias de acesso são: Rodovia BR -116 e Rodovia BR -376), onde evidenciamos uso residencia comercial.


Foto do Logradouro
Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
 Crea: 5060563873-D
 Empresa: Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877
 Local: Santo André
 Data: 10 de julho de 2018



Validade do laudo: 06 meses a partir da sua data de emissão

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:		Construção (Averbado):		0,000	m²	No. Vagas:	Cobertas		
Terreno:	3.864,67	m²	Construção (Não Averbado):	0,00	m²		Descobertas		
Testada:	33,21	m	Área Total:	0,00	m²	No. Pav.:	-		
Lat. Dir.:	127,67	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Lat. Esq.:	124,87	m				No.: Elev.:	-		
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ? Sim						

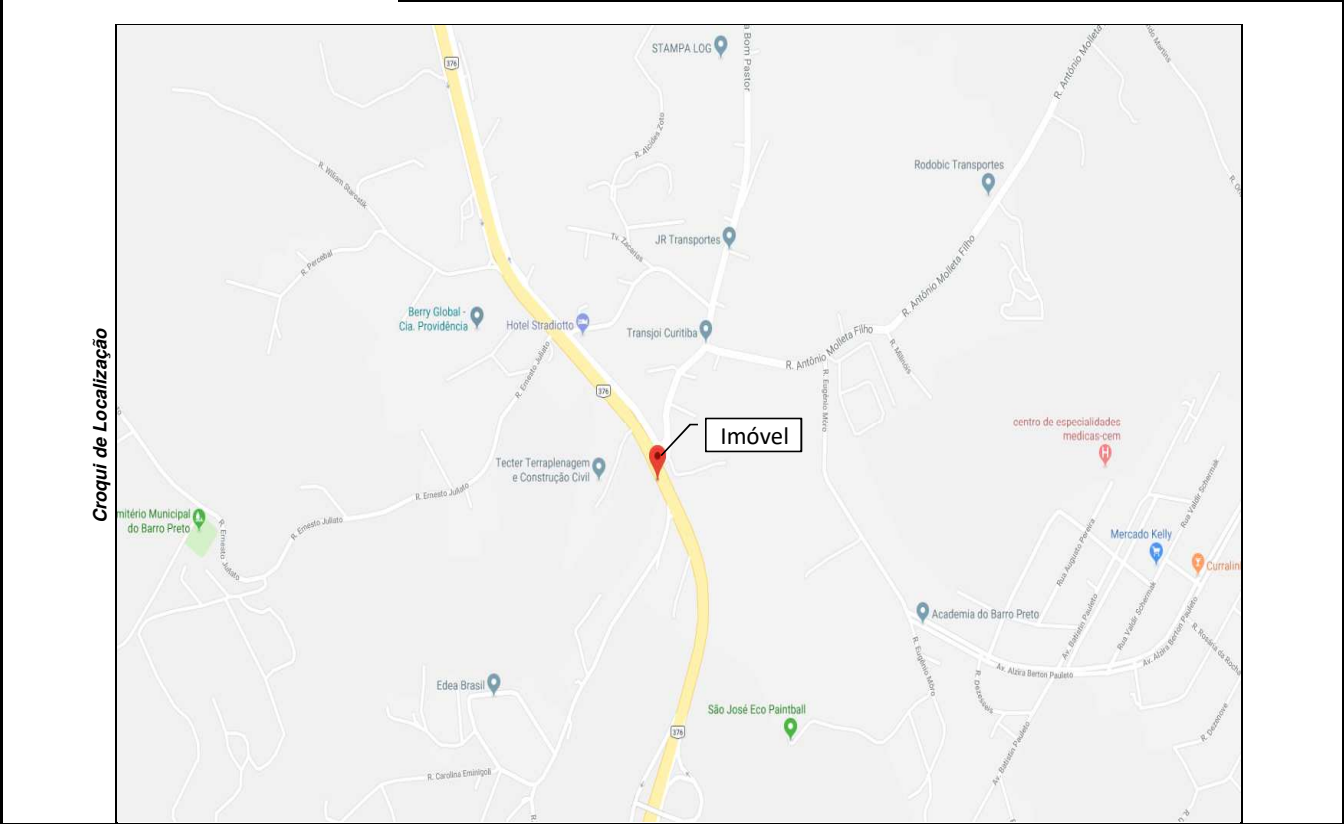
Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

[illegible]

Obs.: Mercado e Região:	Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.
-------------------------	---

Obs.: Finais:	Não há observações a serem feitas.
----------------------	------------------------------------



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:

Rua Hermenegildo Pauletto, ,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(41) 3382-7000

Contato

Sr. Ricardo

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

2.013,39

Valor (R\$):

1.450.000,00

2. Endereço:

Rua Tavares de Lyra, ,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(41) 3296-9942

Contato

Sra. Carla

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

2.403,00

Valor (R\$):

1.393.809,00

3. Endereço:

Rua Mario Nogarotto, ,

Situação

Vendido

Fonte:

Corretor

Telefone:

(41) 3016-1514

Contato

Sr. Fabio

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

5.000,00

Valor (R\$):

450.000,00

4. Endereço:

Rua Antônio Gasola, ,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretora

Telefone:

(41) 3033-0252

Contato

Sra. Alcione

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

2.017,00

Valor (R\$):

1.300.000,00

5. Endereço:

Rua Carolina Manafes Ligoki, ,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(41) 3283-5109

Contato

Sr. Andre

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

57.000,00

Valor (R\$):

5.700.000,00

6. Endereço:

Rua Antonio Singer, ,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(41) 3016-1514

Contato

Sra. Mirian

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

21.474,00

Valor (R\$):

3.222.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
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	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

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\$ 1.450.000,00	0,90	0,00	1.305.000,00	648,16	1,000	1,000	0,758	0,745	0,67	432,21
2	R\$ 1.393.809,00	0,90	0,00	1.254.428,10	522,03	1,000	1,000	0,758	0,854	0,80	415,65
3	R\$ 450.000,00	1,00	0,00	450.000,00	90,00	2,000	2,000	0,758	1,014	3,08	277,27
4	R\$ 1.300.000,00	0,90	0,00	1.170.000,00	580,07	1,000	0,909	0,758	0,856	0,69	398,65
5	R\$ 5.700.000,00	0,90	0,00	5.130.000,00	90,00	2,000	2,000	0,758	1,014	3,51	316,29
6	R\$ 3.222.000,00	0,90	0,00	2.899.800,00	135,04	2,000	2,000	0,758	1,014	3,36	454,30
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	382,39
						Saneamento				Mín.	286,80
										Máx.	477,99

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

3864,67

Valor do m²:

382,39

Área Construção (Averbado):

0,00

Valor do m²:

0,00

Área Construção (Não averbado):

0,00

Valor do m²:

0,00

Valor do Terreno:

R\$ 1.477.830,46

Valor da Const. (Averbado):

R\$ -

Valor da Const. (Não averbado):

R\$ -

Valor Total:

R\$ 1.477.830,46

Valor Final de Avaliação:

R\$ 1.478.000,00

Considerações sobre o cálculo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



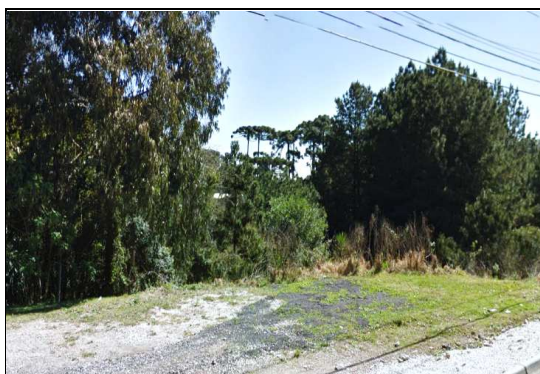
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Hermenegildo Pauletto			Corretor	(41) 3382-7000	Sr. Ricardo	1.450.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	40,00	2.013,39	10/07/18
2	Rua Tavares de Lyra			Corretor	(41) 3296-9942	Sra. Carla	1.393.809,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	30,00	2.403,00	10/07/18
3	Rua Mario Nogarotto			Corretor	(41) 3398-2002	Sr. Fabio	450.000,00	0,50	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	5.000,00	10/07/18
4	Rua Antônio Gasola			Corretora	(41) 3033-0252	Sra. Alcione	1.300.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	25,00	2.017,00	10/07/18
5	Rua Carolina Manafes Ligoki			Corretor	(41) 3283-5109	Sr. Andre	5.700.000,00	0,50	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	50,00	57.000,00	10/07/18
6	Rua Antonio Singer			Corretor	(41) 3016-1514	Sra. Mirian	3.222.000,00	0,50	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	150,00	21.474,00	10/07/18

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aruja-bairros-sao-jose-dos-pinhais-2013m2-venda-RS1450000-id-87238682/
2	
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-miranguava-bairros-sao-jose-dos-pinhais-5000m2-venda-RS450000-id-1037498776/?_vt=ranking:visit
4	
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-sao-jose-dos-pinhais-57000m2-venda-RS5700000-id-92354955/?_vt=ranking:visit
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-miranguava-bairros-sao-jose-dos-pinhais-21474m2-venda-RS3222000-id-1037228463/?_vt=ranking:visit

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
		Averbado		Não Averbado	
Setor		Ac	0,00	Ac	0,00
Quadra		Idade		Idade	
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	
Frente	33,21	Conserv.		Conserv.	
At	3.864,67	residual		residual	
Prof. Equiv.	116,37	padrão		padrão	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	ÍNDICE FISCAL	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x Fi)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.
1	1.450.000,00	0,90	0,00	1.305.000,00	40,00	50,33	2.013,39	648,16	1,00	1,00	0,00	648,16	1,0000	1,0000	0,00	648,16	1,14869835	0,7579	-156,95	491,21
2	1.393.809,00	0,90	0,00	1.254.428,10	30,00	80,10	2.403,00	522,03	1,00	1,00	0,00	522,03	1,0000	1,0000	0,00	522,03	1,14869835	0,7579	-126,40	395,62
3	450.000,00	1,00	0,00	450.000,00	20,00	250,00	5.000,00	90,00	0,50	2,00	90,00	180,00	0,5000	2,0000	90,00	180,00	1,14869835	0,7579	-21,79	68,21
4	1.300.000,00	0,90	0,00	1.170.000,00	25,00	80,68	2.017,00	580,07	1,00	1,00	0,00	580,07	1,1000	0,9091	-52,73	527,34	1,14869835	0,7579	-140,46	439,61
5	5.700.000,00	0,90	0,00	5.130.000,00	50,00	1.140,00	57.000,00	90,00	0,50	2,00	90,00	180,00	0,5000	2,0000	90,00	180,00	1,14869835	0,7579	-21,79	68,21
6	3.222.000,00	0,90	0,00	2.899.800,00	150,00	143,16	21.474,00	135,04	0,50	2,00	135,04	270,08	0,5000	2,0000	135,04	270,08	1,14869835	0,7579	-32,70	102,34
Média									344,22				396,72				387,93			
L. Inf.									240,95				271,55				271,55			
L. Sup.									447,48				515,74				504,31			
Desvio									265,57				210,96				202,73			
CV									0,772				0,532				0,523			
									SIM				SIM				NÃO			

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA								
Cp	Fator Profund.	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	área	coef. Área	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Averbado		Não Averbado		
0,97771207	0,7451	-165,22	482,94	2.013,39	0,92	-50,73	597,43		432,21	432,21	432,21	432,21	Área construída	0,00	Área construída	0,00	
0,85314952	0,8539	-76,28	445,75	2.403,00	0,94	-30,10	491,92		415,65	415,65	415,65	415,65	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00	
0,71823351	1,0143	1,29	91,29	5.000,00	1,07	5,99	95,99		277,27	277,27	277,27	277,27	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!	
0,85081341	0,8562	-83,40	496,67	2.017,00	0,92	-45,28	534,78		398,65	398,65	398,65	398,65	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!	
0,71823351	1,0143	1,29	91,29	57.000,00	1,50	45,00	135,00		316,29	316,29	316,29	316,29	Valor total	0,00	Valor total	0,00	
0,71823351	1,0143	1,93	136,97	21.474,00	1,35	47,26	182,30	3,36	454,30	454,30	454,30						
Média				290,82	Média				339,57	382,39	382,39	382,39	382,39	Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
L. Inf.				203,57	L. Inf.				237,70	267,68	267,68	267,68	267,68	Área de terreno	3.864,67	Valor Terreno	1.477.830,46
L. Sup.				378,06	L. Sup.				441,44	497,11	497,11	497,11	497,11	Vu terreno	382,39	Valor Construção	0,00
Desvio				203,27	Desvio				225,27					Valor total	1.477.830,46	Valor total	1.477.830,46
CV				0,699	CV				0,663								
SIM				SIM													

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	0,00			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00