

Código de Identificação: ZWPUD3A


Nome:	Afonso Mario da Silva	Coord. Geog.:	23°25'3.28"S 51°56'4.71"W
Logradouro:	Rua PIRATININGA	Complemento:	Apto 1202
Bairro:	centro nº: 391	Condomínio:	Edifício da Lavoura
Município:	Maringá CEP: 87013100	UF:	PR

Características do Imóvel			
Tipologia:	Apartamento padrão	Uso:	Residencial
Padrão construtivo:	Apto superior c/ elevador	Estado de conservação:	Reparos simples
Nº de matrícula:	2076	Nº do Cartório:	4º S. R. I.
		Idade Aparente:	25
		Nº de Vagas:	2
		Dormitórios:	3
		Banheiro:	3

Dimensões (m²) - Unidades em condomínio			
Área	Matrícula	IPTU	In loco
Útil/Privativa	246,52		
Comum	87,11		
Área total	333,63	334	
Fração ideal (%)	40,50978		
Valor do Apartamento (Unidade em Condomínio)			
(valor em reais)			

Vaga de Garagem - Unidades em Condomínio			
Sem documentação:	x	SIM	NÃO
Nº Vagas vinculadas:	2		
Nº Vagas autônomas:			
Nº de matrícula:			
Outros (armário, escaninho, etc.):			
Valor da vaga autônoma e outros:			
(valor em reais)			

Valor total de mercado
R\$ 1.230.000,00
Um Milhão, Duzentos E Trinta Mil Reais
R\$ 4.989,45

Observações de Análise do Imóvel
<p>Apto 1201 - vagas 02 e 03 - Ed. Da Lavoura.</p> <p>Trata-se de uma cobertura duplex (sem área descoberta) que encontra-se em reforma total. Devido a falta de amostras semelhantes, foram utilizadas coberturas duplex com área descoberta, que para efeito de calculo foram ponderadas.</p>

Cushman & Wakefield 07/06/2022 , SÃO PAULO, SP Realização da vistoria: 03/06/2022	Responsável técnico Marco Granata 5061528212/SP
---	---

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
(Proximidade de serviços públicos, transporte, praias, etc.)	
Proximo a UNICV, Shopping Avenida Center, Estadio Regional Willie Davids.	

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)	
Observações (caso necessário).	

Diagnóstico ambiental	
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala	Alvenaria	laje	1
Cozinha/Copa	Alvenaria	laje	1
Dormitórios	Alvenaria	laje	3
Banheiros	Alvenaria	laje	3
Lavanderia	Alvenaria	laje	1
Lavabo	Alvenaria	laje	1
Observações (se necessário)			

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV	1.230.000,00	Reparos simples	to superior c/ elevad	25,00	246,52	0,00	4.989,45
1	1.450.000,00	Regular	Médio-alto	25,00	228	0,00	6.359,65
2	1.350.000,00	Entre novo e regular	Médio-alto	13,00	170	0,00	7.941,18
3	1.250.000,00	Entre novo e regular	Médio-alto	16,00	177	0,00	7.062,15
4	1.800.000,00	Entre novo e regular	Médio-alto	10,00	204	0,00	8.823,53
5	1.750.000,00	Entre novo e regular	Médio	20,00	190	0,00	9.210,53
6	1.950.000,00	Entre novo e regular	Médio	12,00	210	0,00	9.285,71

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	Rua PIRATININGA	391	
1	Marquês de Abrantes,		eal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-zona-07-bairros-maringa-com-garagem-258m2-venda-RS14500
2	ão Pauloino Vieira Filho		www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-duplex-com-4-dormitorios-a-venda-175-2958969?
3	a Rubens Sebastião Ma		tps://pr.mgfimoveis.com.br/cobertura-venda-parque-industrial-maringa-pr-venda-pr-maringa-2856123
4	Rua Estácio de Sá, 1082		tps://www.arboimoveis.com.br/imovel/apartamento-duplex-a-venda-zona-02-maringa-pr/AD0013_AN
5	Avenida Paissandu, 776		rtamento-duplex-a-venda/maringa-pr?clid=CiwKCAjw7vuUBhBUEiwAEdu2pFK-P7cz4h2grGWjX9fOW1
6	gado Horácio Raccane		sil.com.br/imovel/apartamento-duplex-com-3-dormitorios-a-venda-240-m-por-1750000-novo-centro-

2 - FOTOS DO IMÓVEL



ID LOGRADOURO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



ID CONDOMINIO



ID CONDOMINIO



FACHADA

2 - FOTOS DO IMÓVEL



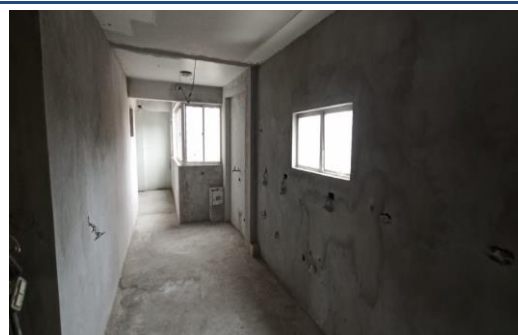
FACHADA



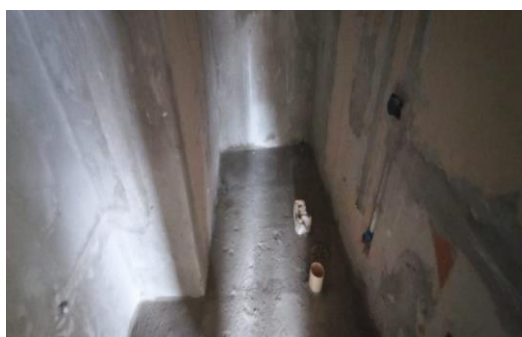
HALL



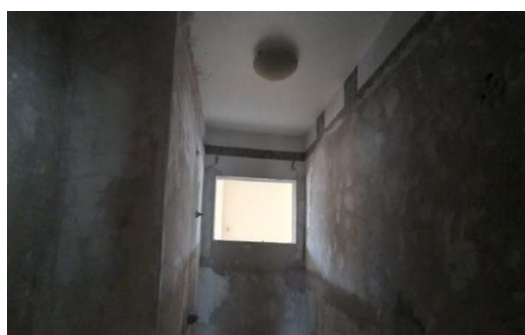
ID AVALIANDO



COZINHA



BANHEIRO SOCIAL

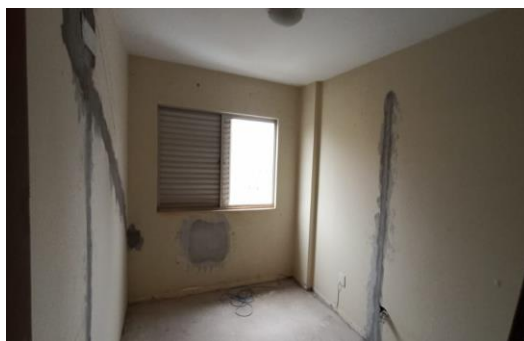


BANHEIRO SOCIAL

2 - FOTOS DO IMÓVEL



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



DORMITÓRIO 3



LAVABO



BANHEIRO SOCIAL 2



BANHEIRO SOCIAL 2

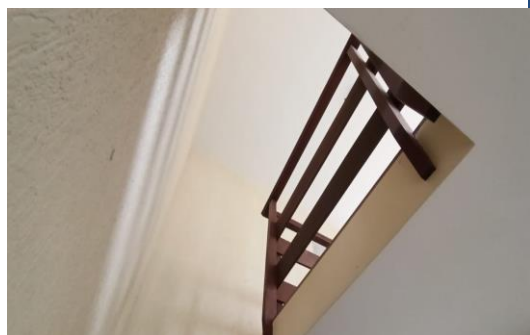
2 - FOTOS DO IMÓVEL



CORREDOR



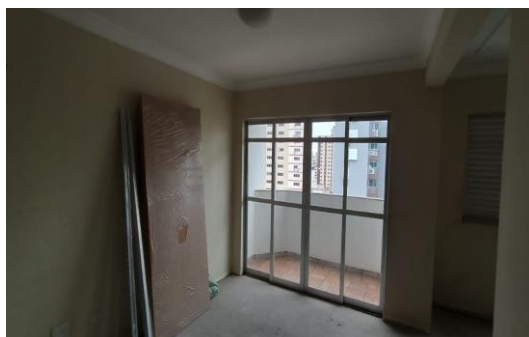
CIRCULAÇÃO VERTICAL



CIRCULAÇÃO VERTICAL



SALA DE ESTAR

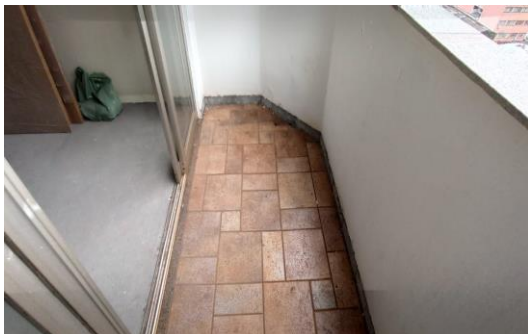


SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR

2 - FOTOS DO IMÓVEL



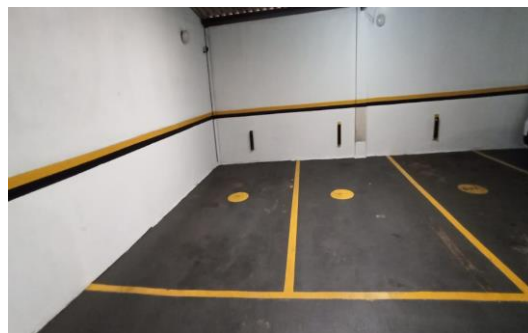
VARANDA



BANHEIRO SOCIAL 3



BANHEIRO SOCIAL 3



VAGA DE GARAGEM



VAGA DE GARAGEM

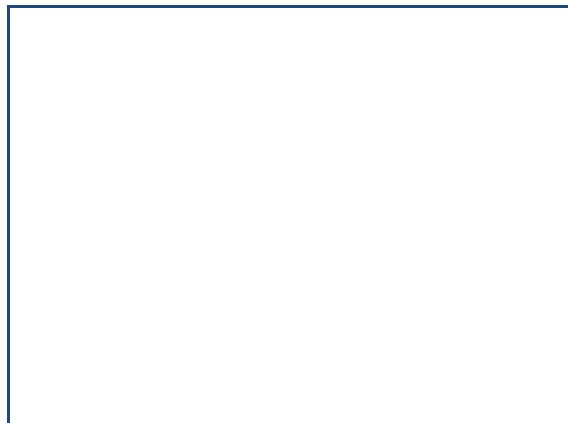


SALÃO DE FESTAS


2 - FOTOS DO IMÓVEL





SALÃO DE FESTAS




3 - ELEMENTOS PESQUISADOS

Amostra nº. 1		Data	07/06/22	
	Endereço: Rua Marquês de Abrantes, 250			
Bairro:	Zona 07	Cidade:	Maringá	UF: PR
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar:	Padrão de Construção: Médio-alto	
Área Privativa/Construída (m²)	228,00	Idade Aparente (anos):	25,00	Vida útil 80
Área Terreno (m²)		Estado de conservação:	Regular	
Nº de Banheiros	5	Nº de Vagas	2	
Valor total (R\$)	1.450.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.359,65	
Fonte / Telefone:	Jean Carlo Caramanico - (44) 99972-9222		Evento	oferta
OBS:	<i>Cobertura Duplex com 3 Suites, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 vagas de garagem. (Cobertura com 258m² sendo 60m² de área descoberta, pondera em 50%.)</i>			

Amostra nº. 2		Data	07/06/22	
	Endereço: Av João Pauloino Vieira Filho, 917			
Bairro:	Zona 07	Cidade:	Maringá	UF: PR
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar:	Padrão de Construção: Médio-alto	
Área Privativa/Construída (m²)	170,00	Idade Aparente (anos):	13,00	Vida útil 80
Área Terreno (m²)		Estado de conservação:	Entre novo e regular	
Nº de Banheiros	4	Nº de Vagas	2	
Valor total (R\$)	1.350.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.941,18	
Fonte / Telefone:	Imobiliária Herval - (44) 99992-8453		Evento	oferta
OBS:	<i>Cobertura Duplex com 2 Suites e 2 Dorms, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 vagas de garagem. (Cobertura com 175m² sendo 5m² de área descoberta, pondera em 50%.)</i>			

Amostra nº. 3		Data	07/06/22	
	Endereço: Rua Rubens Sebastião Marin			
Bairro:	Zona 07	Cidade:	Maringá	UF: PR
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar:	Padrão de Construção: Médio-alto	
Área Privativa/Construída (m²)	177,00	Idade Aparente (anos):	16,00	Vida útil 80
Área Terreno (m²)		Estado de conservação:	Entre novo e regular	
Nº de Banheiros	5	Nº de Vagas	4	
Valor total (R\$)	1.250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.062,15	
Fonte / Telefone:	ARBO IMÓVEIS - 4003-3793		Evento	oferta
OBS:	<i>Cobertura Duplex com 4 dormitórios, 5 banheiros, 4 vagas na garagem. (Cobertura com 192m² sendo 30m² de área descoberta, pondera em 50%.)</i>			

Amostra nº. 4		Data	07/06/22	
	Endereço: Rua Estácio de Sá, 1082			
Bairro:	Zona 02	Cidade:	Maringá	UF: PR
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar:	Padrão de Construção: Médio-alto	
Área Privativa/Construída (m²)	204,00	Idade Aparente (anos):	10,00	Vida útil 80
Área Terreno (m²)		Estado de conservação:	Entre novo e regular	
Nº de Banheiros	6	Nº de Vagas	6	
Valor total (R\$)	1.800.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 8.823,53	
Fonte / Telefone:	ARBO IMÓVEIS - 4003-3793		Evento	oferta
OBS:	<i>Cobertura Duplex com 4 Suites, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 6 vagas de garagem. (Cobertura com 234m² sendo 60m² de área descoberta, pondera em 50%.)</i>			

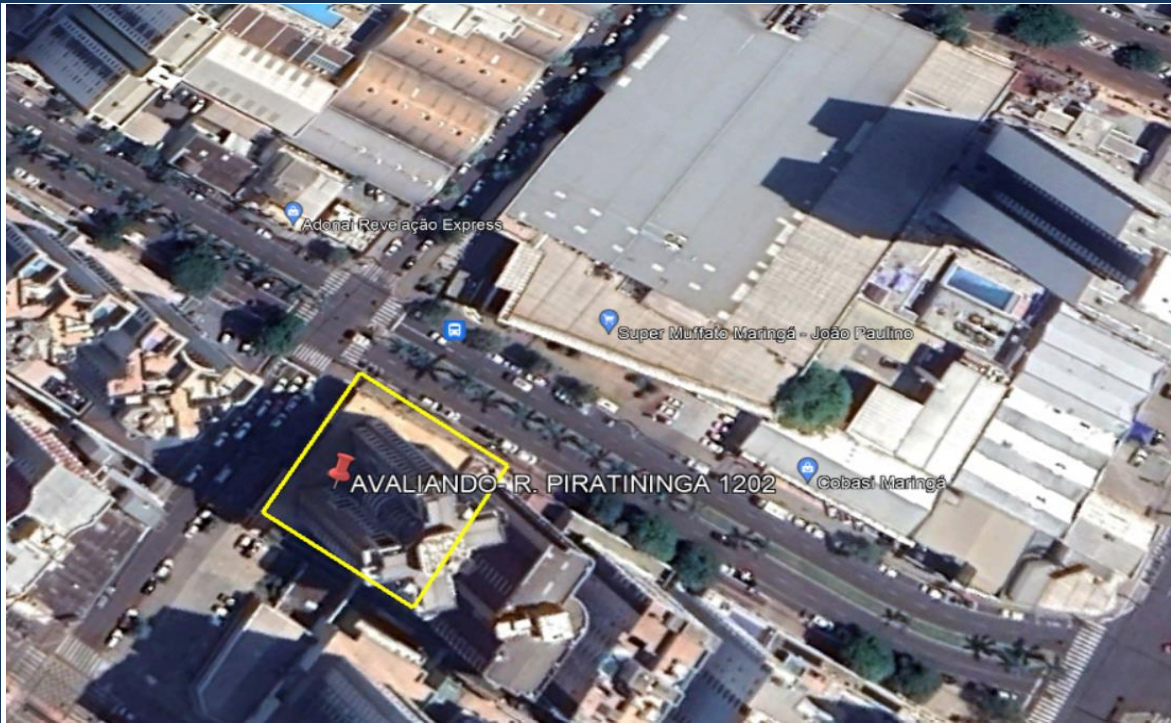
ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5			Data		07/06/22		
	Endereço: Avenida Paissandu, 776							
	Bairro: Zona 03			Cidade: Maringá		UF: PR		
	Imóvel: APARTAMENTO		Andar	Padrão de Construção:		Médio		
	Área Privativa/Construída (m²)		190,00	Idade Aparente (anos):		20,00	Vida útil	80
	Área Terreno (m²)				Estado de conservação:		Entre novo e regular	
	Nº de Banheiros		4	Nº de Vagas		2		
	Valor total (R\$)		1.750.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 9.210,53	
	Fonte / Telefone:		Ingaville Imóveis - 44-9 9702-3185			Evento		oferta
	OBS: Cobertura Duplex com 3 Suítes, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 4 vagas de garagem. (Cobertura com 210m² sendo 40m² de área descoberta, pondera em 50%.)							

	Amostra nº. 6			Data		07/06/22		
	Endereço: Avenida Advogado Horácio Raccanello Filho, 5350							
	Bairro: Zona 7			Cidade: Maringá		UF: PR		
	Imóvel: APARTAMENTO		Andar	Padrão de Construção:		Médio		
	Área Privativa/Construída (m²)		210,00	Idade Aparente (anos):		12,00	Vida útil	80
	Área Terreno (m²)				Estado de conservação:		Entre novo e regular	
	Nº de Banheiros		4	Nº de Vagas		2		
	Valor total (R\$)		1.950.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 9.285,71	
	Fonte / Telefone:		Imoblist (44) 3142-1021			Evento		oferta
	OBS: Cobertura Duplex com 3 Suítes, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 vagas de garagem. (Cobertura com 240m² sendo 60m² de área descoberta, pondera em 50%.)							

Localização dos comparativos


Mapa de Quadra



MODELO REVISADO_REV13_16/05/2022

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:		II		Grau de Precisão:		III											
Metodologia:		Tratamento por Fatores		OK													
Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores				Método de Computação: Aditivo													
Amostra	Área Construída ou Privativa (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais RSM²	FT Fonte (1)	FT Outro (2)	FT Vaga (3)	FT Andar (4)	FT Transp (5)	FT Idade (6)	FT LOC (7)	FT Padrão (8)	FT Área (9)	FT Físico (10)	FT Amen (11)	FT Outro (12)	Unitário Compar. (RSM²)	Homogeneização RSM²
1	229,00	R\$ 1.450.000,00	6.359,65	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.680,42	4.680,42
2	170,00	R\$ 1.350.000,00	7.941,18	0,99	1,00	0,99	1,00	1,00	0,72	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.731,83	4.731,83
3	177,00	R\$ 1.250.000,00	7.062,15	0,99	1,00	0,94	1,00	1,00	0,74	1,10	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.456,60	4.456,60
4	204,00	R\$ 1.800.000,00	8.823,53	0,99	1,00	0,93	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.636,72	4.636,72
5	190,00	R\$ 1.750.000,00	9.210,53	0,99	1,00	0,99	1,00	1,00	0,77	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.829,07	5.829,07
6	210,00	R\$ 1.950.000,00	9.285,71	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,71	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.607,07	5.607,07

(1) - Fonte	(4) - Fator Andar	(7) - Localização	(10) - Físico	MÉDIAS DAS AMOSTRAS:				4.990,29
(2) - Outro	(5) - Transposição	(8) - Fator Padrão de Construção	(11) - Amenidades (outros)	Saneamento das Amostras (+/- 30%)				Valor Mínimo: 3.493,20
(3) - Fator Vaga/Terreno	(6) - Idade e Estado de Conservação	(9) - Área	(12) - Outro	Valor Máximo: 6.497,37				

Metodologia: Evolutivo

CÁLCULO FATOR DE DEPRECIACÃO (FOC) DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NAS AMOSTRAS

N	Vida Útil	Idade Aparente	%Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	80			Regular				
2	80			Entre novo e regular				
3	80			Entre novo e regular				
4	80			Entre novo e regular				
5	80			Entre novo e regular				
6	80			Entre novo e regular				

ESTIMATIVA DO VALOR DE TERRENO PURO (SEM CONSTRUÇÕES)

N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$/m²)	Índice- Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Oferta	Valor Terreno PURO (R\$)	#VALOR!
1	R\$ 1.450.000,00		2.063,74	2,41						#VALORI
2	R\$ 1.350.000,00		2.063,74	2,41						#VALORI
3	R\$ 1.250.000,00		2.063,74	2,41						#VALORI
4	R\$ 1.800.000,00		2.063,74	2,41						#VALORI
5	R\$ 1.750.000,00		2.063,74	2,41						#VALORI
6	R\$ 1.950.000,00		2.063,74	2,41						#VALORI

HOMOGENEIZAÇÃO DO TERRENO PURO

N	Área de TERRENO (m²)	Dados Iniciais (R\$/m²)	Fator Frente	F. Esquina	F. Localização	F. Profundidade	F. Topografia	F. ÁREA	FT (7)	Homogeneização (R\$/m²)	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM EVOLUTIVO	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM PARA COMPARATIVO DIRETO
1			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		Nº AMOSTRAS: 6,00	Nº AMOSTRAS: 6,00
2			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		GRÁFUS DE LIBERDADE: 5,00	GRÁFUS DE LIBERDADE: 5,00
3			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		T-STUDENT: 1,476	T-STUDENT: 1,476
4			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		Intervalo Confiança (R\$): 346,82	Intervalo Confiança (R\$): 346,82
5			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		Intervalo Confiança (%): 6,95%	Intervalo Confiança (%): 6,95%
6			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		Amplitude Intervalo Confiança (R\$): 693,64	Amplitude Intervalo Confiança (R\$): 693,64
											Amplitude Intervalo Confiança (R\$): 19,88%	Amplitude Intervalo Confiança (R\$): 19,88%

(1) - Fator Frente	(4) - Fator Profundidade	(6) - Fator Área	Usar Fator Topografia?	NÃO	Coef. Deprec.:	Valor Mínimo (-30%)	Valor Máximo (+30%)
(2) - Fator Esquina	(5) - Fator Topog	(7) - Fator Consist.	Usar Fator Área?	SIM			
(3) - Fator Local							

ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO PURO

Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Vida Útil	Idade Aparente	%Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
			Regular			30%	

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice- Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)
	2063,74	2,41			

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado	#VALOR!
		1,00		

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

Área do terreno:	0,00 m²	Valor m²:		Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	1,0000	Valor Terreno:	
Área da Edificação:	246,52 m²	Valor m²:	R\$ 4.990,29		1,00		1,0000	Valor Edificação:	R\$ 1.230.205,44
Valor Imóvel:	R\$ 1.230.205,44							Valor Final da Avaliação conforme o mercado:	R\$ 1.230.000,00

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:		R\$	
Valor Edificação:		R\$	1.230.000,00
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:		R\$	1.230.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é alto, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, as casas para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 6.359,65/m² a R\$ 9.285,71/m² e áreas variando de 170m² a 228m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses.