

Código de identificação: Lead ID: 8449YL7 - Moizes Walter



Identificação

Nome: Moizes Walter	CPF 850.344.019-91	Coord. geog.:	-25.34392,-51.47645
Logradouro: Avenida dos Lagos		Complemento:	ap 108 - torre 02
Bairro: Cidade dos Lagos	nº: 1240	Condomínio:	Residencial Vista Cilla
Município: Guarapuava	CEP: 85051-035	UF:	PR

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento	Uso: Residencial	Idade aparente:	4
Padrão construtivo: Normal	Est. de conservação: Entre novo e regular	Nº de vagas:	1
Nº de matrícula: 41.118	Nº do Cartório: 3º CRI de Guarapuava PR		

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco
Construída/Privativa	60,49	n/i	60,49
Comum	8,91	0,00	0,00
Total	69,40	0,00	60,49

Vagas

Matrícula	0
Autônoma	0
Vinculada	1
Fração Ideal (%)	0,002569429

Valor total de mercado

R\$ 348.000,00

(TREZENTOS E QUARENTA E OITO MIL REAIS)

R\$ 5.744,47

Apartamento no andar térreo, com área privativa e 60,49 m² e área descoberta com 33,00 m², tipo garden. Com 01 vaga descoberta vinculada. Condomínio com 08 blocos e 08 apartamentos por andar. Condomínio com portaria 24 horas, cerca elétrica e câmeras de segurança, academia, sala de jogos com área gourmet, quadra de tênis, quadra poliesportiva, playground, espaço pet, espaço zen, bicicletário, mini mercado de auto atendimento 24 horas. Foi utilizado o valor do m² total das amostras, e aplicado o fator garden para homogeneização. Boa área de lazer. A oferta de apartamentos garden a venda é pequena. Boa procura para compra e locação. Cidade com 189.000 habitantes. Liquidez média. Imóvel locado.

Nome da Empresa

Catia Maria Cury - EPP - CNPJ 27.784.631/0001-03

Curitiba, 12 de abril de 2025

Responsável técnico

Catia Maria Cury

Engenheira Civil | CREA/CAU: 10.681/D PR | CRECI1: 12556 PR

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☒ Sim ☐ Não
Próximo a supermercado, farmácias, lotérica, bancos, comércio em geral, restaurantes, shopping, cinema, hospitais, Universidade Federal Tecnológica, escola Estadual ensino fundamental e médio.	

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	☐ Sim ☒ 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;	☐ Sim ☒ Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	☐ Sim ☒ Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala	Alvenaria	Laje	2
Cozinha/Copa	Cerâm/alven	Laje	1
Dormitórios	Alvenaria	Laje	3
Banheiros	Cerâmica	Laje	1
Churrasqueira	Alvenaria	Laje	1
Observações (se necessário)			

Quadro de Elementos Comparativos								
N	VALOR DE MERCADO (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	370.000,00	Entre novo e regular	Normal	4,00	60,49	1,00	0	5.776,00
2	380.000,00	Entre novo e regular	Normal	4,00	60,49	1,00	0	5.932,11
3	420.000,00	Entre novo e regular	Normal	4,00	66,45	1,00	0	5.963,82
4	290.000,00	Entre novo e regular	Normal	10,00	64,14	1,00	0	4.950,22
5	315.000,00	Entre novo e regular	Normal	4,00	52,00	1,00	0	6.100,20

ENDEREÇO	
AMOSTRA	
AV	Avenida dos Lagos, 1240 - Cidade dos Lagos, Guarapuava-PR 60,49 m² - 1 Vagas - N/A - N/A /m² [Deduzido a Negociação]
1	Avenida dos Lagos, 1240 - Cidade dos Lagos, Guarapuava- 60,49 m² - 1 Vagas - R\$ 370.000,00 - R\$ 5.505,04 /m² [Deduzido a Negociação]
Link	https://www.jkaimobiliaria.com.br/imovel/venda/apartamento/guarapuava-pr/cidade-dos-lagos/apartamento-garden--condominio-vista-c
2	Avenida dos Lagos, 1240 - Cidade dos Lagos, Guarapuava- 60,49 m² - 1 Vagas - R\$ 380.000,00 - R\$ 5.653,83 /m² [Deduzido a Negociação]
Link	https://www.zuconelliimoveis.com.br/imovel/2951907/apartamento-venda-guarapuava-pr-cidade-dos-lagos
3	Avenida dos Lagos, 1240 - Cidade dos Lagos, Guarapuava- 66,45 m² - 1 Vagas - R\$ 420.000,00 - R\$ 5.688,49 /m² [Deduzido a Negociação]
Link	https://www.lacasaimoveis.com.br/comprar/pr/guarapuava/cidade-dos-lagos/apartamento/73087358
4	ANITA GARIBALDI, 1530 - Alto XV, Guarapuava- 64,14 m² - 1 Vagas - R\$ 290.000,00 - R\$ 4.069,22 /m² [Deduzido a Negociação]
Link	https://imperiumimoveis.com.br/imovel/1501019-excelente-apartamento-garden-em-guarapuava
5	Rua Gerânios , N°: 390 - Batel, Guarapuava- 52,00 m² - 1 Vagas - R\$ 315.000,00 - R\$ 5.451,92 /m² [Deduzido a Negociação]
Link	https://www.lacasaimoveis.com.br/comprar/pr/guarapuava/cidade-dos-lagos/apartamento/73087358

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Identificação do condomínio



Identificação do condomínio



Logradouro



Logradouro



Área comum do condomínio

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

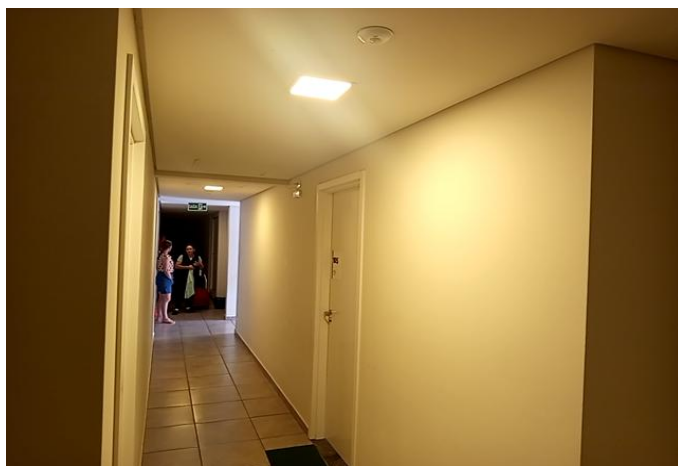
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Entrada da torre 02



Elevador



Corredor de acesso



Hall de entrada



Identificação do apto



Sala de estar/jantar

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Sala de estar/jantar



Sala de estar/jantar



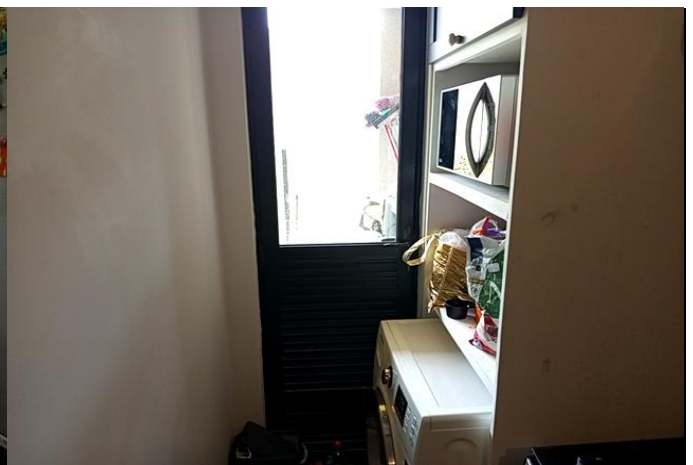
Sala de estar



Sala de estar/jantar/cozinha



Cozinha/área de serviço



Área de serviço

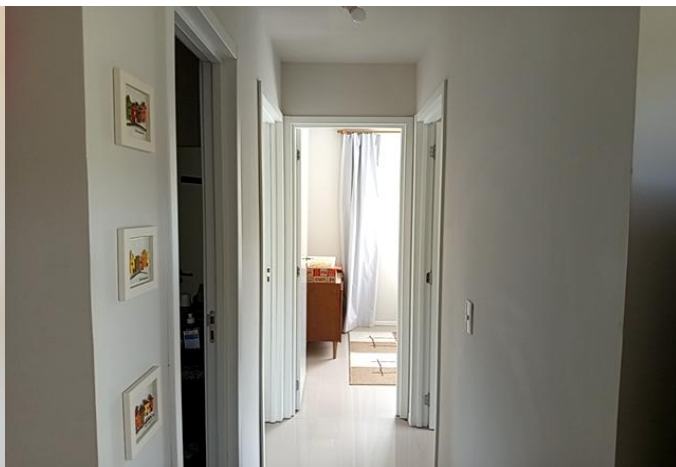
Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



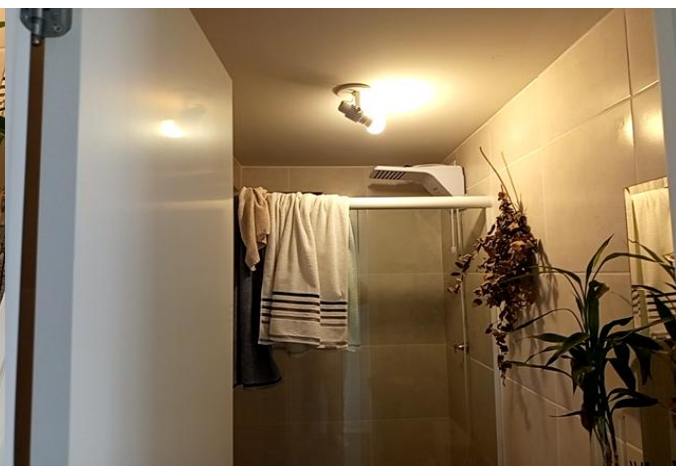
Cozinha



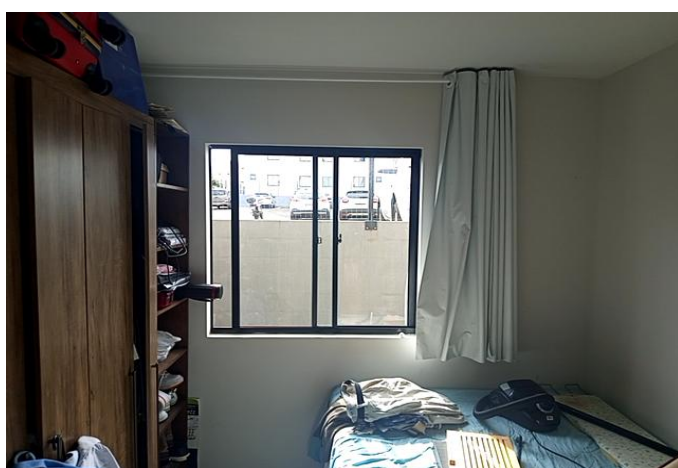
Circulação



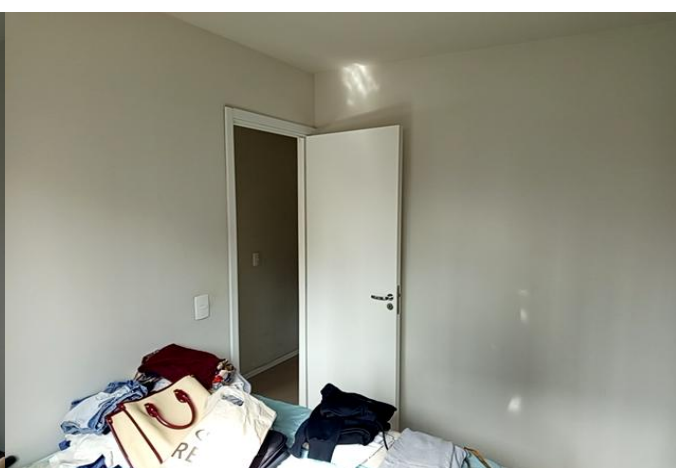
Banheiro social



Banheiro social



Quarto 01



Quarto 01

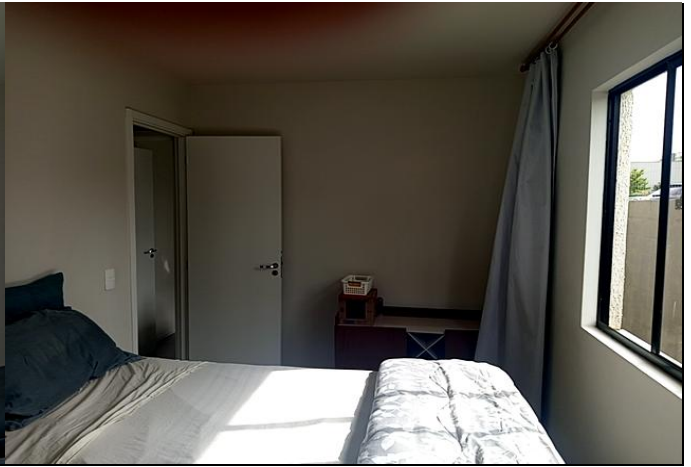
Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Quarto 02



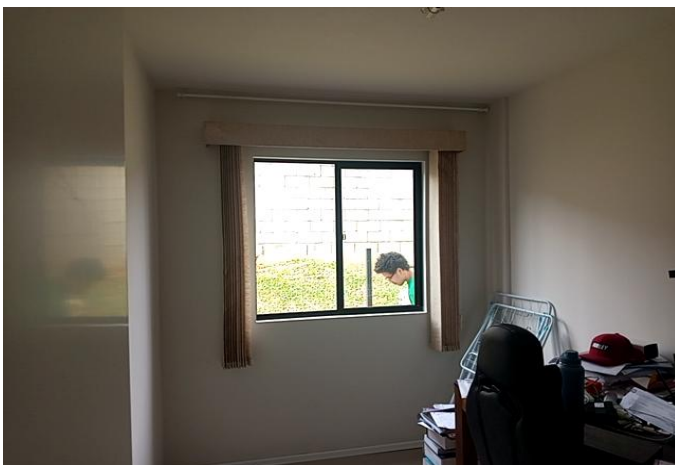
Quarto 02



Circulação



Quarto 03



Quarto 03



Churrasqueira

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Churrasqueira



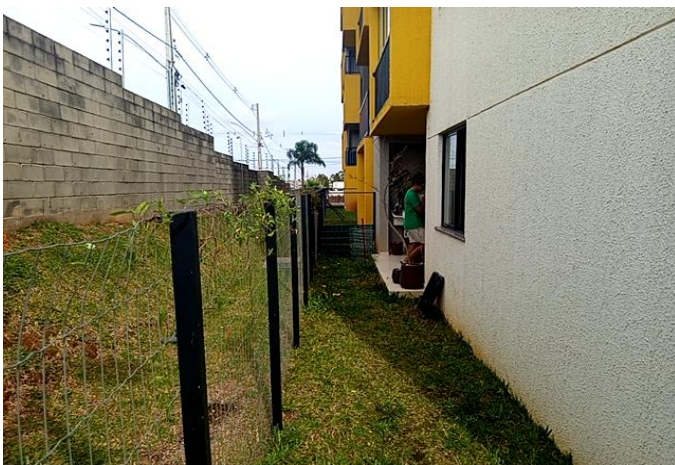
Área descoberta privativa



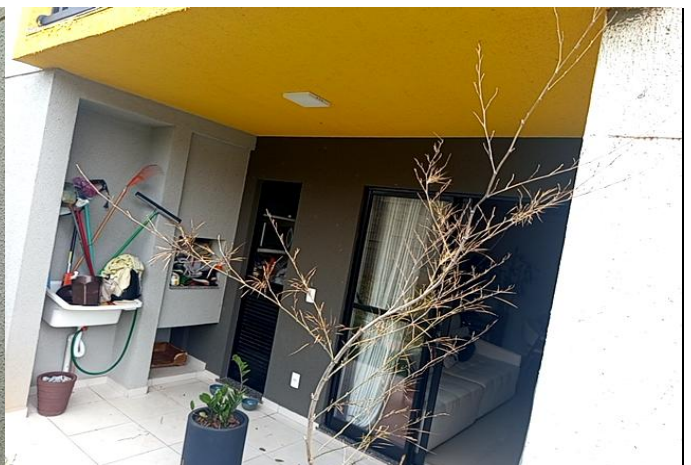
Área descoberta privativa



Área descoberta privativa



Área descoberta privativa



Churrasqueira

Laudo de Avaliação de Imóvel

Catia Maria Cury - EPP

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

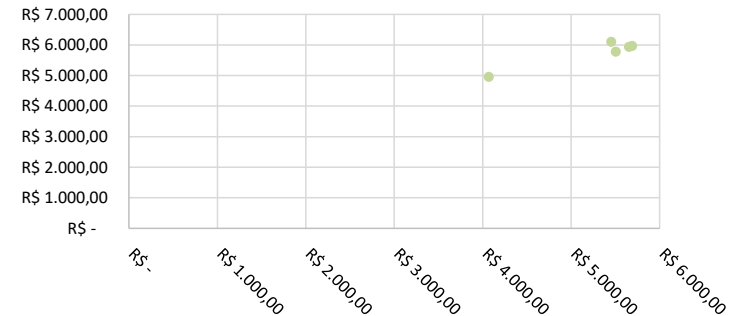
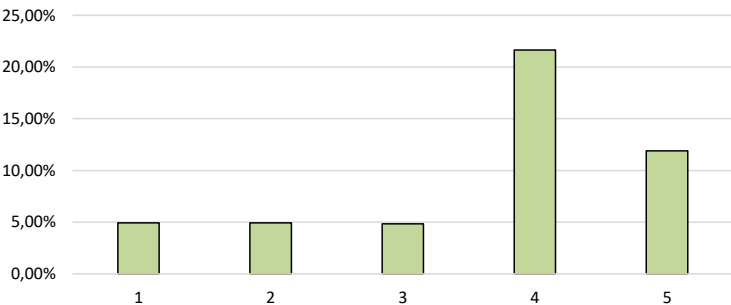
Homogeneização de Dados														
A	VALOR DE MERCADO (R\$)		Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Mult. F.	F. Obsol.	F. Andar	F. garden	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$	370.000,00	60,49	0,900	R\$ 5.505,04	1,000	1,000	1,025	1,000	1,000	1,000	1,025	1,049	R\$ 5.776,00
2	R\$	380.000,00	60,49	0,900	R\$ 5.653,83	1,000	1,000	1,025	1,000	1,000	1,000	1,025	1,049	R\$ 5.932,11
3	R\$	420.000,00	66,45	0,900	R\$ 5.688,49	1,000	1,024	1,025	1,000	1,000	1,000	1,000	1,048	R\$ 5.963,82
4	R\$	290.000,00	64,14	0,900	R\$ 4.069,22	1,053	1,015	1,025	1,000	1,053	1,000	1,072	1,217	R\$ 4.950,22
5	R\$	315.000,00	52,00	0,900	R\$ 5.451,92	1,053	0,963	1,025	1,000	1,000	1,000	1,079	1,119	R\$ 6.100,20

Média	R\$	5.273,70	Média	R\$	5.744,47
Desvio		680,550	Desvio		458,721
Coef. de variação		0,129	Coef. de variação		0,080

Média Saneada	R\$	5.744,47
Limite Inferior	R\$	4.021,13
Limite Superior	R\$	7.467,81
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 347.500,00
	60,49		R\$5.744,47		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 4.021,13
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 5.744,47
Limite Superior (p/m²):	R\$ 7.467,81
Média Saneada (p/m²):	R\$ 5.744,47
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	458,72
Coefficiente de Variação:	0,080
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²):	R\$ 351,66
Inferior (p/m²):	-6,12% R\$ 5.392,81
Superior (p/m²):	6,12% R\$ 6.096,13
Amplitude Total	12,24%



Comentários sobre o cálculo
Valor para apartamento no térreo, com 01 vaga vinculada e espaço garden. Condomínio com boa área de lazer. Boa localização.

Laudo de Avaliação de Imóvel

Catia Maria Cury - EPP

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 12,24%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III