

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Matheus Seidel

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



Informações Gerais

Solicitante:	Noedi Max Hardt	Data da Solicitação:	07/01/2025
Proprietário:	Noedi Max Hardt	Data da Vistoria:	08/01/2025
Endereço:	Rua Tulipas 389	Data do Laudo:	10/01/2025
Complem.:	-	Matrícula/Cartório:	30.958/Marechal Cândido Rondon
Bairro:	Higienópolis	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Marechal C. Rondon	UF:	PR
CEP:	85960-000	Finalidade:	Garantia Bancária

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	210,00 m²	Terreno:	- m²
Construída:	121,36 m²	Construída:	- m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²	Área Considerada	
Depósito:	- m²	Terreno:	210,00 m²
Total:	- m²	Construída:	121,36 m²
Fração Ideal:	-		

Características do Imóvel

Uso:	Misto
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	7 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Entre regular e reparos simples
Qtd. de Quartos:	1
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 383.100,00

(TREZENTOS E OITENTA E TRÊS MIL E CEM REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O imóvel conta com um comércio (Bar) de 68,87m² e uma casa de 52,49m², ambos necessitam de reparos pelo desgaste do tempo.

Responsável Técnico: Eng. Matheus Seidel

Telefone de Contato: 45 98808-2763

Identificação: AVA-0125

Assinatura:

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Matheus Seidel

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

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Active	Bom	Regular	Loteamento	-
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
15,00 m	14,00 m	14,00 m	15,00 m	210,00 m²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
-	Bom	Em Desenvolvimento	Misto (Res. x Com.)	Baixo / Médio	Reduzido
Área Sujeita a Enchentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio	Residencial	Plano	Seco	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☐	☒	☐	Rede de Esgoto:	Não	Fossa:	Sim
Comércio:	☐	☒	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☐	☐	☒	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☐	☒	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☐	☒	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☐	☐	☒	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☐	☐	☒	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
---	----------------------------

Comentários sobre a região
O imóvel está situado em bairro predominante residencial com alguns poucos comércios, está situado próximo da rodovia BR-163 e assim ligação com outros bairros da cidade e outros municípios da região.

Relatório Fotográfico



Comércio



Comércio



Comércio



Garagem



Banheiro



Quarto

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Matheus Seidel

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

Relatório Fotográfico



8 de jan. de 2025, 17:01:00
Rua Osvaldo Piovesan
Higienópolis
Marechal Cândido Rondon PR
85960-000
Brasil



8 de jan. de 2025, 17:01:16
Rua Osvaldo Piovesan
Higienópolis
Marechal Cândido Rondon PR
85960-000
Brasil

Cozinha

Quarto



8 de jan. de 2025, 17:00:14
Rua Osvaldo Piovesan
Higienópolis
Marechal Cândido Rondon PR
85960-000
Brasil



8 de jan. de 2025, 17:01:24
Rua Osvaldo Piovesan
Higienópolis
Marechal Cândido Rondon PR
85960-000
Brasil

Banheiro

Quarto



8 de jan. de 2025, 17:01:48
Rua das Tulipas
Higienópolis
Marechal Cândido Rondon PR
85960-000
Brasil



8 de jan. de 2025, 17:02:07
Rua Osvaldo Piovesan
Higienópolis
Marechal Cândido Rondon PR
85960-000
Brasil

Fachada

Fachada

Mapa de Localização do Imóvel



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Matheus Seidel

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

Dados considerados do Imóvel avaliando							
Imóvel Objeto da Avaliação							
Endereço:	Rua Tulipas 389						
Bairro:	Higienópolis		Cidade:	Marechal C. Rondon		UF: PR	
Informante:	Não se Aplica						
Área Priv./Constr.:	121,36	Topografia:	Plano	Testada:			15,00
Área do Terreno:	210,00	Uso:	Misto	Profundidade:			14,00
Tipo:	Casa	Classificação:					
Idade Aparente:	7	Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:			Sim
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	regular e reparos sin	Superfície:			
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Formato:			Regular
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:			N/A
Observações:							

Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua das Canelas					
Bairro:	Primavera		Cidade:	Marechal Cândido Rondon		UF: PR
Informante:	Probello Imobiliária					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	13,60	
Área do Terreno:	372,00	Uso:	-	Profundidade:	27,38	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 160.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 387,10	Data Amost.:	10/01/2025	
Observações:						

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Vitória régia					
Bairro:	Higienópolis		Cidade:	Marechal Cândido Rondon		UF: PR
Informante:	Probello Imobiliária					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00	
Área do Terreno:	384,00	Uso:	-	Profundidade:	32,00	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 110.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 257,81	Data Amost.:	10/01/2025	
Observações:						

Elemento Comparativo 3						
Endereço:	RUA VIOLETAS					
Bairro:	HIGIENÓPOLIS		Cidade:	Marechal Cândido Rondon		UF: PR
Informante:	Certo Imóveis					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00	
Área do Terreno:	384,00	Uso:	-	Profundidade:	32,00	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-			
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 260,42	Data Amost.:	10/01/2025	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Não Informado							
Bairro:	Primavera		Cidade:	Marechal Cândido Rondon		UF:		PR
Informante:	Imobiliária Bom Negócio							
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	15,00			
Área do Terreno:	750,00	Uso:	-	Profundidade:	50,00			
Tipo:	Terreno	Classificação:	-					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não			
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco			
Preço Anunciado:	R\$ 185.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 222,00	Data Amost.:	10/01/2025			
Observações:								



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Não Informado						
Bairro:	Botafogo		Cidade:	Marechal Cândido Rondon		UF:	PR
Informante:	Localiza Negócios Imobiliários						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	14,00		
Área do Terreno:	455,00	Uso:	-	Profundidade:	35,00		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco		
Preço Anunciado:	R\$ 165.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 326,37	Data Amost.:	10/01/2025		
Observações:							



Homogeneização de Dados															
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Mult. F.	F. Testada				Soma Fatores	Unit-m² Homo	
1	R\$ 160.000,00	372,00	R\$ -	0,900	R\$ 387,10	1,000	1,074	1,070	1,000	1,000	1,000	1,000	1,144	R\$ 442,87	
2	R\$ 110.000,00	384,00	R\$ -	0,900	R\$ 257,81	1,000	1,078	1,070	1,053	1,000	1,000	1,000	1,201	R\$ 309,63	
3	R\$ 100.000,00	384,00	R\$ -	1,000	R\$ 260,42	1,000	1,078	1,070	1,053	1,000	1,000	1,000	1,201	R\$ 312,76	
4	R\$ 185.000,00	750,00	R\$ -	0,900	R\$ 222,00	1,000	1,172	1,070	1,000	1,000	1,000	1,000	1,242	R\$ 275,83	
5	R\$ 165.000,00	455,00	R\$ -	0,900	R\$ 326,37	1,000	1,101	1,070	1,031	1,000	1,000	1,000	1,202	R\$ 392,43	

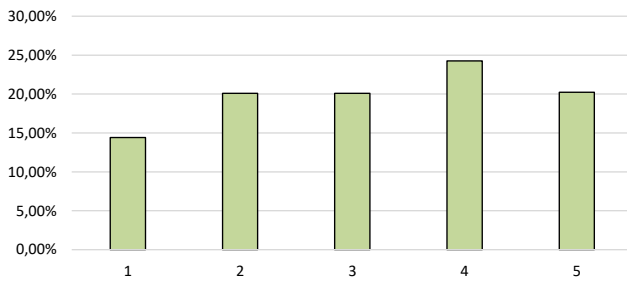
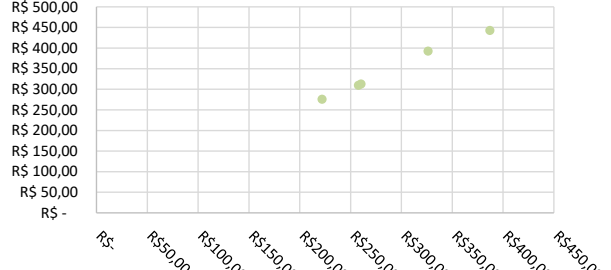
Média	R\$ 290,74	Média	R\$ 346,70
Desvio	65,733	Desvio	68,719
Coef. de variação	0,226	Coef. de variação	0,198

Média Saneada	R\$ 346,70
Limite Inferior	R\$ 242,69
Limite Superior	R\$ 450,72
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 72.800,00
	210,00		R\$346,70		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS		
Número de Amostras Coletados:	5	
Número de Amostras Saneados:	5	
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 242,69	
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 346,70	
Limite Superior (p/m²):	R\$ 450,72	
Média Saneada (p/m²):	R\$ 346,70	
T. de Student:	1,533	
Desvio Padrão:	68,72	
Coeficiente de Variação:	0,198	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):	R\$ 52,68	
Inferior (p/m²):	-15,19%	R\$ 294,02
Superior (p/m²):	15,19%	R\$ 399,39
Amplitude Total	30,39%	

Residual % e Dispersão				
				
1	2	3	4	5
				

Comentários sobre o cálculo

Feito o estudo, foram encontradas amostras suficientes para se alcançar um resultado satisfatório para avaliação. O resultado está dentro dos intervalo que preconiza norma NBR 14653-3.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano



Eng. Matheus Seidel

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

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)															
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Residu al %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Comércio	69,87	18	Reparos simples	Casa Econômico	Med	R\$ 2.385,09	70	20	10%	10%	7%	R\$ 215.756,88	0,758	R\$ 163.474,68
2	Casa	52,49	18	Reparos simples	Casa Econômico	Med	R\$ 2.390,09	70	20	10%	10%	3%	R\$ 156.355,59	0,758	R\$ 118.467,51
3															
4															
5															
6															
7															
8															
TOTAL								-	-				R\$ 372.112,48	-	R\$ 281.942,18

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB													
A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1						-	-						
2						-	-						
3						-	-						
4						-	-						
5						-	-						
6						-	-						
7						-	-						
8						-	-						
9						-	-						
10						-	-						
11						-	-						
12						-	-						
13						-	-						
14						-	-						
15						-	-						
TOTAL					-	-	-	-	-	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00

Valor das Construções:	R\$ 281.942,18
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
Valor Total Construído:	R\$ 281.942,18
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 72.800,00
Fator Comercialização:	1,08
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 383.100,00

Fundamentação do Terreno

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 do Terreno

Tabela 5 - 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 30%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 40%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II