

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

IDENTIFICAÇÃO

Solicitante **WUST & CASAROTTO**
 Proprietário **Peterson Roberto Sealacek**
 Logradouro **Avenida das Torres**
 Cidade **Cascavel**

CPF **643.821.412-49**
 Número **186**
 UF **PR**

Matrícula **67.545**
 Complemento **Casa 361, Condomínio Terra Nova Cascavel I**
 Bairro **Parque Verde**
 CEP **85807-845**

Coordenadas **24°56'28.5"S 53°30'21.7"W**
 Tipo de Imóvel **Casa em condomínio**

Terreno		Características do Imóvel		
Formato Regular	Área (m²) 143,00	Área construída 118,02	Total de Dormitórios 3	
Esquina Não	Frente (m) 6,50	Idade (anos) 16	Dormitórios Simples 3	
Topografia Plano	Fundos (m) 6,50	Padrão de Acabamento Baixo	Suítes 0	
	L. Direito (m) 22,00	Fator de Conservação C	BWC Sociais 1	
	L. Esquerdo (m) 22,00	Conservação do Imóvel Regular	Vagas 1	
	Fração ideal -			

AVALIAÇÃO TOTAL

Valor m² R\$ 4.787,32	Valor da avaliação R\$ 565.000,00	Valor para Liquidação forçada R\$ 205.500,00	Data da avaliação 19/05/2025
Prazo de Comercialização 26 meses	Índice de Liquidez Baixo	Deságio total 63,63%	

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL / EMPRESA DE AVALIAÇÃO

Empresa: **EEMOVEL SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA**
 Avaliador: **Ana Maria Gularte Boger**
 CREA/CAU: **PR-151590/D**

Assinatura:

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Avenida das Torres, 186	-	118,02	-	-	1	0,9748	-	-
Avenida das Torres, 186	R\$ 550.000,00	100,00	R\$ 5.500,00	0,95	1,00	1,0000	0,96	R\$ 5.013,00
Avenida das Torres, 186	R\$ 530.000,00	95,00	R\$ 5.578,95	0,95	1,00	0,9779	0,95	R\$ 4.909,37
Avenida das Torres, 186	R\$ 400.000,00	90,00	R\$ 4.444,44	0,95	1,00	0,9779	0,93	R\$ 3.858,52
Avenida das Torres, 186	R\$ 450.000,00	85,00	R\$ 5.294,12	0,95	1,00	1,0000	0,92	R\$ 4.633,22
Avenida das Torres, 186	R\$ 320.000,00	75,00	R\$ 4.266,67	0,95	1,00	1,0000	0,94	R\$ 3.830,02
Avenida das Torres, 186	R\$ 350.000,00	58,00	R\$ 6.034,48	0,95	1,00	1,0000	0,92	R\$ 5.245,63

Fator EImovel

Mediana das amostras	R\$ 4.771,29
Valor Saneado	R\$ 4.771,29
Correção do valor (campo de arbitrio)	1,003
Valor final m²	R\$ 4.787,32
Valor final	R\$ 565.000,00

Avaliação	Nota
Alfa	1
Média	2
Recessivo	1
Total	4
Desconto Aplicado	27,65%

Média	R\$ 4.581,62
Desv.Padrão	R\$ 604,13
Limite Superior	R\$ 5.956,11
Limite Inferior	R\$ 3.207,14
Média Saneada	R\$ 4.771,29
Elementos Saneados	6
t de Student	1,476

Intervalo de Confiança Superior	R\$ 5.170,07
Intervalo de Confiança Inferior	R\$ 4.372,51

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)

IPATU	R\$ 1.130,00	0,20% ao ano
Manutenção	R\$ 6.780,00	0,02% ao mês
Comissão de Venda		0,10% ao mês
Total 1		0,15% ao mês
Total 2		0,27% ao mês
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)	63,63%

Valor de liquidação forçada no prazo estimado R\$ 205.508,76

Obs: Selic referente à 07/05/2025. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Abr/2025).

Diagnóstico de Mercado

Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de dados:	Tratamento por Fatores
Nº Dados Utilizados:	6
Fundamentação:	GRAU II
Precisão:	GRAU III

INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Amostra	1	Data do anúncio	-	Amostra	2	Data do anúncio	-
							
Foto Amostra				Foto Amostra			
Fonte (link): https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0246_LCI				Fonte (link): https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0255_LCI			
Endereço: Avenida das Torres, 186				Endereço: Avenida das Torres, 186			
Bairro: Parque Verde				Bairro: Parque Verde			
Cidade/UF: Cascavel/PR				Cidade/UF: Cascavel/PR			
Área privativa (m2): 100,00		Total de Dormitórios: 3		Área privativa (m2): 95,00		Total de Dormitórios: 3	
Valor venda/oferta: R\$ 550.000,00		Dormitórios simples: 1		Valor venda/oferta: R\$ 530.000,00		Dormitórios simples: 2	
Conservação: C		Suítes: 2		Conservação: B		Suítes: 1	
Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 1		Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2	
Amostra	3	Data do anúncio	-	Amostra	4	Data do anúncio	-
							
Foto Amostra				Foto Amostra			
Fonte (link): https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0250_LCI				Fonte (link): https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0256_LCI			
Endereço: Avenida das Torres, 186				Endereço: Avenida das Torres, 186			
Bairro: Parque Verde				Bairro: Parque Verde			
Cidade/UF: Cascavel/PR				Cidade/UF: Cascavel/PR			
Área privativa (m2): 90,00		Total de Dormitórios: 2		Área privativa (m2): 85,00		Total de Dormitórios: 3	
Valor venda/oferta: R\$ 400.000,00		Dormitórios simples: 2		Valor venda/oferta: R\$ 450.000,00		Dormitórios simples: 2	
Conservação: B		Suítes: 0		Conservação: C		Suítes: 1	
Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2		Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2	
Amostra	5	Data do anúncio	-	Amostra	6	Data do anúncio	-
							
Foto Amostra				Foto Amostra			
Fonte (link): https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0261_LCI				Fonte (link): https://www.chavesnamao.com.br/Imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-cascavel-fag-143m2-RS350000/id-29336047/			
Endereço: Avenida das Torres, 186				Endereço: Avenida das Torres, 186			
Bairro: Parque Verde				Bairro: Parque Verde			
Cidade/UF: Cascavel/PR				Cidade/UF: Cascavel/PR			
Área privativa (m2): 75,00		Total de Dormitórios: 2		Área privativa (m2): 58,00		Total de Dormitórios: 3	
Valor venda/oferta: R\$ 320.000,00		Dormitórios simples: 2		Valor venda/oferta: R\$ 350.000,00		Dormitórios simples: 2	
Conservação: C		Suítes: 0		Conservação: C		Suítes: 1	
Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2		Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2	

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				9
SOMATÓRIA				

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%
		<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	16,72%	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
		GRAU III