

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



## IDENTIFICAÇÃO

Solicitante **WUST & CASAROTTO** Empreendimento **Condomínio Terra Nova Cascavel I** Tipo de Imóvel **Casa em condomínio**  
 Proprietário **Peterson Roberto Sedlacek** CPF **643.821.412-49** Matrícula **67.724** Coordenadas **24°56'31.9"S 53°30'26.6"W**  
 Logradouro **Avenida das Torres** Número **186** Complemento **Casa 292**  
 Cidade **Cascavel** UF **PR** Bairro **Parque Verde** CEP **85807-845**

Terreno		Características do Imóvel		
Formato <b>Irregular</b>	Área (m²) <b>143,00</b>	Área construída <b>77,24</b>	Total de Dormitórios <b>2</b>	
Esquina <b>Não</b>	Frente (m) <b>-</b>	Idade (anos) <b>16</b>	Dormitórios Simples <b>0</b>	
Topografia <b>Pouco Aclive</b>	Fundos (m) <b>-</b>	Padrão de Acabamento <b>Normal</b>	Suítes <b>2</b>	
	L. Direito (m) <b>-</b>	Fator de Conservação <b>C</b>	BWC Sociais <b>1</b>	
	L. Esquerdo (m) <b>-</b>	Conservação do Imóvel <b>Regular</b>	Vagas <b>1</b>	
	Fração ideal <b>-</b>			

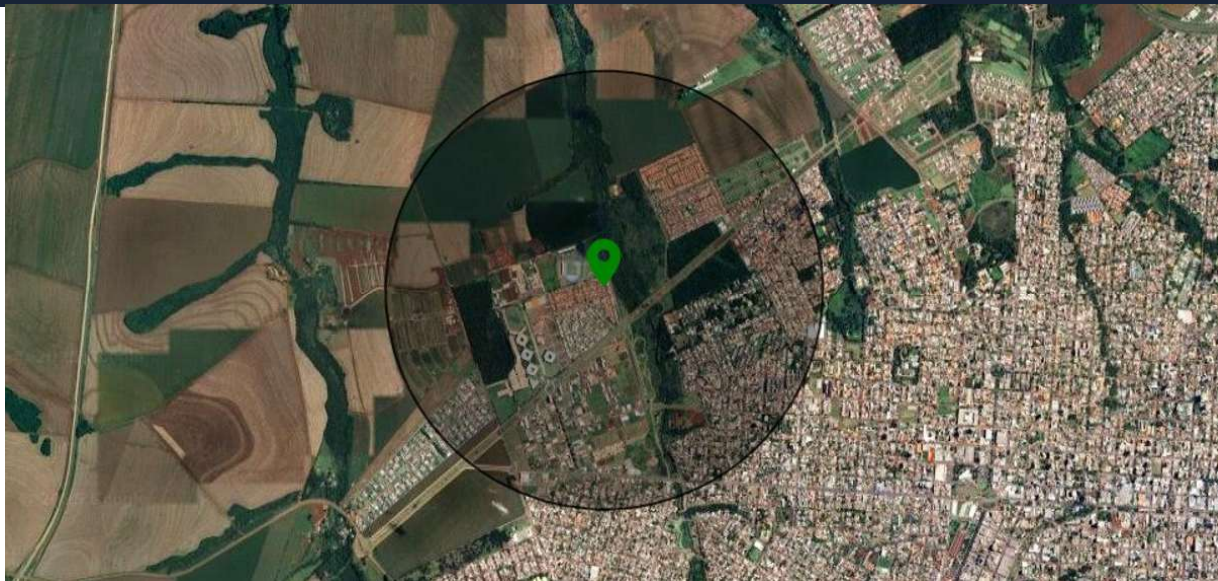
## AVALIAÇÃO TOTAL

Valor m² R\$ 5.175,49	Valor da avaliação <b>R\$ 400.000,00</b>	Valor para Liquidação forçada <b>R\$ 145.500,00</b>	Data da avaliação <b>19/05/2025</b>
Prazo de Comercialização <b>26 meses</b>	Índice de Liquidez <b>Baixo</b>	Deságio total <b>63,63%</b>	

## FOTO DA FACHADA



## ZONA DE INFLUÊNCIA



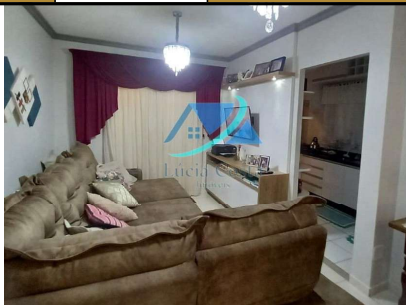

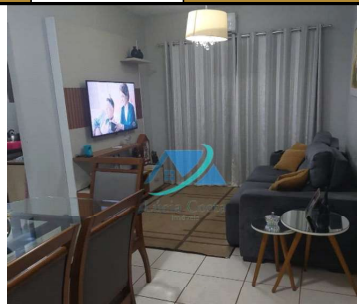



## ENGENHEIRO RESPONSÁVEL / EMPRESA DE AVALIAÇÃO

Empresa: **EEMOVEL SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA**  
 Avaliador: **Matheus Lara**  
 CREA/CAU: **PR-184.652/D**

Assinatura: *Matheus Lara*

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS							EEmóvel			
Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo		
<b>Avenida das Torres, 186</b>	-	<b>77,24</b>	-	-	<b>1</b>	<b>0,9748</b>	-	-		
Avenida das Torres, 186	R\$ 550.000,00	100,00	R\$ 5.500,00	0,90	1,00	1,0000	1,07	R\$ 5.250,80		
Avenida das Torres, 186	R\$ 320.000,00	75,00	R\$ 4.266,67	0,95	1,00	1,0000	0,99	R\$ 4.023,62		
Avenida das Torres, 186	R\$ 450.000,00	85,00	R\$ 5.294,12	0,95	1,00	1,0000	1,02	R\$ 5.156,66		
Avenida das Torres, 186	R\$ 530.000,00	95,00	R\$ 5.578,95	0,95	1,00	1,0000	1,05	R\$ 5.581,44		
Avenida das Torres, 186	R\$ 565.000,00	90,00	R\$ 6.277,78	0,90	1,00	1,0000	1,04	R\$ 5.837,53		
Rua Tamóios, 1097	R\$ 270.000,00	53,00	R\$ 5.094,34	0,95	1,10	1,0000	0,95	R\$ 5.073,69		
<b>Fator EEmóvel</b>										
Mediana das amostras no cluster I	R\$ 5.156,66	R\$ 4.125,33								
Mediana das amostras no cluster II	R\$ 5.250,80	R\$ 1.050,16								
Valor Saneado	R\$ 5.175,49									
Correção do valor (campo de arbítrio)	1,000									
<b>Valor final m²</b>	<b>R\$ 5.175,49</b>									
<b>Valor final</b>	<b>R\$ 400.000,00</b>									
<b>Nível de oferta</b>	<b>Avaliação</b>	<b>Nota</b>								
<b>Nível de demanda</b>	<b>Alta</b>	<b>1</b>								
<b>Situação do mercado</b>	<b>Média</b>	<b>2</b>								
	<b>Recessivo</b>	<b>1</b>								
	<b>Total</b>	<b>4</b>								
	<b>Desconto Aplicado</b>	<b>27,65%</b>								
<b>Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)</b>										
<b>IPTU</b>	<b>R\$ 800,00</b>	<b>0,20% ao ano</b>								
<b>Manutenção</b>	<b>R\$ 4.800,00</b>	<b>0,02% ao mês</b>								
<b>Comissão de Venda</b>		<b>0,10% ao mês</b>								
<b>Total 1</b>		<b>0,15% ao mês</b>								
<b>Despesas Financeiras: (taxas de mercado)</b>		<b>0,27% ao mês</b>								
<b>Taxa de aplicação financeira</b>		<b>17,75% Taxa Selic + 3%</b>								
<b>Inflação média ao ano</b>		<b>5,53% IPCA 12 meses</b>								
<b>Custo financeiro</b>		<b>11,63% ao ano</b>								
<b>Total 2</b>		<b>0,92% ao mês</b>								
<b>Despesas Totais</b>										
<b>Fixas + financeiras</b>		<b>1,19% ao mês</b>								
<b>Prazo de Comercialização</b>		<b>26 meses</b>								
<b>Deságio custos</b>		<b>35,98%</b>								
<b>Deságio total (custos+desconto)</b>		<b>63,63%</b>								
<b>Valor de liquidação forçada no prazo estimado</b>	<b>R\$ 145.492,93</b>									
Obs: Selic referente à 07/05/2025. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Abr/2025).										
<b>Média</b>										
<b>Desv. Padrão</b>										
<b>Limite Superior</b>										
<b>Limite Inferior</b>										
<b>Média Saneada</b>										
<b>Elementos Saneados</b>										
<b>t de Student</b>										
<b>Intervalo de Confiança</b>										
<b>Superior</b>										
<b>Inferior</b>										
<b>Metodologia:</b>										
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	27/02/2025	Amostra	2	Data do anúncio	27/02/2025				
								<b>Foto Amostra</b>			
Fonte (link): <a href="https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0246_LCI">https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0246_LCI</a>				Fonte (link): <a href="https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0261_LCI">https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0261_LCI</a>							
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): 75,00		Total de Dormitórios: 2					
Valor venda/oferta: R\$ 550.000,00		Dormitórios simples: 1		Valor venda/oferta: R\$ 320.000,00		Dormitórios simples: 2					
Conservação: C		Suítes: 2		Conservação: C		Suítes: 0					
Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2		Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2					
								<b>Foto Amostra</b>			
Fonte (link): <a href="https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0256_LCI">https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0256_LCI</a>				Fonte (link): <a href="https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0255_LCI">https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0255_LCI</a>							
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): 85,00		Total de Dormitórios: 3		Área privativa (m2): 95,00		Total de Dormitórios: 3					
Valor venda/oferta: R\$ 450.000,00		Dormitórios simples: 2		Valor venda/oferta: R\$ 530.000,00		Dormitórios simples: 2					
Conservação: C		Suítes: 1		Conservação: C		Suítes: 1					
Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2		Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2					
								<b>Foto Amostra</b>			
Fonte (link): <a href="https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0190_LCI">https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0190_LCI</a>				Fonte (link): <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-santa-cruz-bairros-cascavel-com-garagem-53m2-venda-R\$270000-td-2800072513/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-santa-cruz-bairros-cascavel-com-garagem-53m2-venda-R\$270000-td-2800072513/</a>							
Endereço: Avenida das Torres, 186				Endereço: Rua Tamoios, 1097							
Bairro: Parque Verde				Bairro: Santa Cruz							
Cidade/UF: Cascavel/PR				Cidade/UF: Cascavel/PR							
Área privativa (m2): 90,00		Total de Dormitórios: 3		Área privativa (m2): 53,00		Total de Dormitórios: 2					
Valor venda/oferta: R\$ 565.000,00		Dormitórios simples: 2		Valor venda/oferta: R\$ 270.000,00		Dormitórios simples: 2					
Conservação: C		Suítes: 1		Conservação: C		Suítes: 0					
Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2		Padrão Construtivo: Inferior		Vagas: 1					

## 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 desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				<b>SOMATÓRIA</b>
				<b>9</b>

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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			
<b>GRAU II</b>			

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%
<b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b>	<b>15,90%</b>	<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>
		<b>GRAU III</b>