



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua Maringá, N.º 1400, Vila Nova.
CEP: 85605-010 | Francisco Beltrão/PR.

REQUERENTE:

Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão/PR.
Nota de Empenho: 16095/2022

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil | CREA/PR 188516-D

Francisco Beltrão, 30 de junho de 2022.

RESUMO EXECUTIVO

REQUERENTE: Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão/PR

PROPRIETÁRIOS(S):

Odila Míssio

Marília de Fátima Batistela Garcia

DATA DA VISTORIA: 28 de junho de 2022.

DATA DA AVALIAÇÃO: 29 de junho de 2022.

OBJETO: Imóvel com característica urbana

FINALIDADE: Avaliação do imóvel destinado a locação pelo requerente.

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua Maringá, N.º 1400, Vila Nova.

CEP: 85605-010 | Francisco Beltrão/PR.

ÁREAS DO IMÓVEL:

Área total do terreno: 968,00 (novecentos e sessenta e oito) m²

Área total construída: 623,72 (seiscentos e vinte e três) m²

AVALIAÇÃO:

Valor para locação em reais: R\$6.300,00

Valor para locação por extenso: seis mil e trezentos reais

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	3
1.1 IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO.....	3
1.2 IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE	4
1.3 IDENTIFICAÇÃO DO(S) PROPRIETÁRIO(S).....	4
2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
4. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	6
5. ASPECTOS GERAIS.....	7
6. LOCALIZAÇÃO.....	7
7. ZONEAMENTO	8
8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	8
9. CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA AVALIAÇÃO	9
9.1 NORMA TÉCNICA ADOTADA.....	9
9.2 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO	9
9.3 METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO	10
9.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
10. ANÁLISE DE MERCADO	12
11. PESQUISA DE MERCADO	13
11.1 RELAÇÃO DE AMOSTRAS.....	13
12. AVALIAÇÃO	13
12.1 MÉTODO COMPARATIVO	13
13. CONCLUSÃO.....	14
14. ENCERRAMENTO	14
ANEXO I.....	16
ANEXO II.....	35
ANEXO III.....	36

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO

Trata-se de uma residencial unifamiliar, com área total do terreno de 968 m² (novecentos e sessenta e oito metros quadrados) e com área total construída de 623,72 m² (seiscentos e vinte e três metros quadrados), executada em alvenaria, apresentando as seguintes características: estrutura de alvenaria, cobertura em telha cerâmica, forro misto (com diferentes materiais ao longo da residência), piso cerâmico antiderrapante, instalação elétrica embutida, instalação sanitária, pintura em PVA látex e esquadrias predominante em madeira. A residência possui cômodos internos determinados em: 6 (seis) suítes, 3 (três) dormitórios, 1 (um) cozinha, 1 (um) escada de ligação do subsolo ao primeiro pavimento, 1 (um) banheiro social, 1 (um) banheiro social para pessoas com necessidades especiais, 1 (um) sala de apoio familiar, 2 (dois) sala de convivência, 1 (um) sala de descanso para funcionários, 1 (um) sala de assistência social, 1 (um) sala de enfermagem, 1 (um) sala de armazenamento de medicamentos, 1 (um) sala para depósito de macas e cadeiras de rodas, 1 (um) sala para atividades coletivas e refeitório com hall de acesso, 1 (um) sala de APL, 1 (um) sala de DML, 1 (um) instalação sanitária feminina externa, 1 (um) instalação sanitária masculina externa, 1 (um) sala de fisioterapia, 1 (um) sala de rouparia, 1 (um) área de secagem com espaço permeável, 1 (um) lavanderia, 1 (um) sala de recepção e distribuição, além de áreas de circulação entre os cômodos. Já na área externa encontra-se: 1 (um) área de embarque e desembarque para ambulância, áreas de lazer e visita com piso cerâmico antiderrapante e com rampas de acesso ao interior da edificação, áreas de jardim permeáveis, áreas de circulação entre os espaços supracitados e garagem com vaga para 5 veículos. Contempla ainda na edificação, 1 (um) subsolo ao nível da rua com os seguintes cômodos: 1 (um) sala de administração e espera, 1 (um) instalação sanitária feminina, 1 (um) instalação sanitária masculina, 1 (um) almoxarifado e acesso à escada para o primeiro pavimento.

O imóvel sob avaliação está localizado na Rua Maringá, número 1400, bairro Vila Nova, sob o CEP 85605-010, enquadrado no Lote Urbano 02 (dois) ,

pertencendo a quadra N.º 102 (cento e dois) do Patrimônio de Francisco Beltrão/PR

1.2 IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO/PR, através da Nota de Empenho 16095/2022 (emitido em 24/06/2022) ante ao Contrato 761/2021 – SIM-AM 7612021.

1.3 IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Através do documento de Registro Imobiliário, a(s) proprietária(s) do imóvel a qual a requerente possui pleno interesse na locação das unidades é:

Sra. Odila Missio, brasileira, solteira, médica, portadora da C.I. N.º 934.677-PR e CPF N.º 034.351.569-53 residente e domiciliada em Francisco Beltrão/PR.

Sra. Marília de Fátima Batistela Garcia, brasileira, casada com o Sr. Walter de Castro Garcia Júnior, do lar, portadora da C.I. N.º 4.055.730-0-PR e CPF N.º 644.385.469/15, residente e domiciliada em Francisco Beltrão/PR.

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado destinado a locação pelo requerente.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais e incorporações, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

O critério geral empregado foi o de avaliar os bens, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de junho de 2022.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa fé.

As informações referentes ao imóvel expostas no presente trabalho, são extraídos do documento de Registro Imobiliário e projetos (planta baixa e subsolo, cobertura, quadro de estatísticas e demais) disponibilizados pelo Sr. Rômulo Míssio (filho de uma das proprietárias já identificadas).

O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que suas medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. O profissional signatário deste laudo entende e assume que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de boa fé.

Não foram efetuadas medições no imóvel, sendo que a avaliação se baseou nos dados obtidos diretamente da documentação fornecida, isentando o avaliador no caso em que os valores oscilarem devido à discordância entre a realidade física e a documental.

Ainda é importante enfatizar que, na vistoria realizada não foram realizados estudos técnicos quanto a estrutura, estabilidade, segurança, elétrica e hidráulica, gás, combate a incêndio, acessibilidade, conservação de revestimentos, etc.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e

municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou área de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a contaminação ou não do solo.

Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

4. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de junho de 2022.

O valor de mercado a ser determinado de acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – parte 1: Procedimentos Gerais) é definido:

“O valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

De acordo com a NBR 14653-1, a avaliação de bens tem a seguinte definição:

“Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 28 de junho de 2022 e compreendeu os seguintes procedimentos:

- I. Localização e identificação do imóvel;
- II. Levantamento de suas características;

- III. Análise do seu potencial;
- IV. Registro fotográfico da situação encontrada.

Conforme recomenda a NBR 14653-1, para este trabalho foi empregado o **Método Comparativo Direto, com o emprego de Tratamento Científico, utilizando-se modelos de regressão – Inferência Estatística**. Após a vistoria do imóvel sob avaliação, foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar amostras com características semelhantes ao imóvel sob avaliação. Tais amostras foram submetidas a um tratamento estatístico aprovado pelas normas de avaliação da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

5. ASPECTOS GERAIS

CARACTERIZAÇÃO DO ENTRONO	
Densidade de Ocupação	Alto
Padrão Econômico	Alto
Categoria de Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Distribuição da ocupação	Predominantemente Horizontal
Acessibilidade	Boa
Intensidade do tráfego	Alto

6. LOCALIZAÇÃO

O imóvel sob avaliação está localizado na Rua Maringá, número 1400, bairro Vila Nova, sob o CEP 85605-010, enquadrado no Lote Urbano 02 (dois), pertencendo a quadra N.º 102 (cento e dois) do Patrimônio de Francisco Beltrão/PR., conforme ilustra a imagem a seguir.



Fonte: Google Maps, 2022.

7. ZONEAMENTO

Segundo a Lei N.º 4.612 de 31 de outubro de 2018 do Plano Diretor, a qual delimita o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Francisco Beltrão/PR, o imóvel avaliando está inserido na Zona Comercial 2 (ZC2), uma vez que pertence a quadra N.º 102 (cento e dois) na Macrozona Urbana, a qual destina-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços e a habitação multifamiliar, e tem a finalidade de atender aos usos e atividades característicos nas áreas no entorno dos centros urbanos.

De acordo com o Título IV (das Zonas Urbanas) da lei supracitada, a Zona Central 2 (ZC2) se caracteriza pela maior concentração de atividades comerciais de pequeno porte, serviços e habitação coletiva. Seu coeficiente de aproveitamento define uma zona de média a alta densidade.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma residencial unifamiliar, localizada no Lote Urbano N.º 02 (dois), quadra N.º 102 (cento e dois) do Patrimônio de Francisco Beltrão, da 1ª Circunscrição, Estado do Paraná, contendo a área total do terreno de 968 m²

(novecentos e sessenta e oito metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações:

- AO NOROESTE, por linha seca e reta, medindo 44 metros, confronta com a Rua Maringá;
- AO NORDESTE, por linha seca e reta, medindo 22 metros, confronta com a Rua Maranhão;
- AO SULESTE, por linha seca e reta, medindo 44 metros, confronta com o Lote N.º 04 (quatro) da mesma quadra;
- AO SUDOESTE, por linha seca e reta, medindo 22 metros, confronta com o Lote N.º 01 (um) da mesma quadra.

9. CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA AVALIAÇÃO

9.1 NORMA TÉCNICA ADOTADA

Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação, publicadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- I. NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais);
- II. NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos).

9.2 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da NBR 14653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), estão relacionadas abaixo, sendo que os procedimentos que se referem o imóvel em estudo foram seguidos na íntegra no laudo pericial:

- I. Requisição e conhecimento da documentação;
- II. Vistoria do bem avaliando;
- III. Coleta de dados;
- IV. Escolha da metodologia;
- V. Tratamento dos dados;

VI. Identificação do valor de mercado.

As diretrizes de cada um dos subitens acima relacionados estão descritas no texto da NBR 14653-1. Coleta de amostras na região para o cálculo do valor de mercado.

9.3 METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 7.5 da NBR 14653-1, a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1.

Na avaliação do imóvel em estudo foi adotado justamente o método comparativo direto de dados de mercado. Este método, conforme determina o subitem 8.2.1 da NBR 14653-1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Convém ressaltar que na avaliação foi aplicado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da NBR 14653-2.

9.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O item 9 da NBR 14653-2 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão. O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear deve ser determinado conforme as Tabelas 1 e 2, observando-se o descrito nos itens 9.1 e 9.2 desta norma.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;

Tabela 1 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per se</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Para este trabalho o grau de fundamentação alcançado foi: Grau II.

O grau de precisão atingido neste trabalho foi: Grau III.

10. ANÁLISE DE MERCADO

O estudo de mercado tem o objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda.

Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual. (●)



11. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado seguiu rigorosamente as determinações da NBR 14653-1: 2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) e da NBR 14653-2: 2004 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), Normas Técnicas para Engenharia de Avaliações de Bens, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

11.1 RELAÇÃO DE AMOSTRAS

Amostras	Valor Total	Área	Valor Unit.	Contato	Telefone
AMOSTRA 01	R\$5.000,00	504,90	9,90	Moradizze Negócios Imobiliários	(46) 3523-0653
AMOSTRA 02	R\$2.300,00	281,96	8,16	Ghisi Imóveis	(46) 99903-3146
AMOSTRA 03	R\$2.600,00	300,00	8,67	Imobiliária Idealiza	(46) 3524-0192
AMOSTRA 04	R\$2.280,00	300,00	7,60	Imobiliária Sendeski	(46) 3523-5221
AMOSTRA 05	R\$4.080,00	495,00	8,24	Casari Imobiliária	(46) 3524-2523
AMOSTRA 06	R\$2.040,00	240,00	8,50	Tomazoni Imóveis	(46) 3523-3334
AMOSTRA 07	R\$2.600,00	321,58	8,09	Tomazoni Imóveis	(46) 3523-3334

12. AVALIAÇÃO

12.1 MÉTODO COMPARATIVO

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes, o valor do metro quadrado encontrado foi de aproximadamente: R\$10,16/m². Logo, o imóvel ora avaliado terá o valor para locação de:

R\$ 6.300,00

(Seis mil e trezentos reais)

O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição *t student* (80% de probabilidade). Já o campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de ± 15 em torno da estimativa da tendência central. O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio.

13. CONCLUSÃO

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conforme preceitua a norma NBR 14653 – Parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário, e as características particulares e especiais do imóvel ora avaliando, chegou ao seguinte valor de avaliação:

Valor total do imóvel para fins locativos = R\$ 6.300,00
(Seis mil e trezentos reais)

14. ENCERRAMENTO

A avaliação imobiliária foi realizada com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura e da NBR 13.752/96 - Norma Técnica para Perícias de Engenharia na Construção Civil, publicada pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

São partes integrante do presente trabalho os seguintes anexos:

- I. Anexo I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II. Anexo II: MEMORIAL DE CÁLCULO DO VALOR PARA LOCAÇÃO
- III. Anexo III: FICHA DE VISTORIA DO IMÓVEL

Por fim, o profissional abaixo assinado, responsável pela elaboração do laudo, coloca-se a inteira disposição para prestar eventuais esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

Francisco Beltrão, 30 de junho de 2022.

VINICIUS FERREIRA
BUENO:07507352951

Assinado de forma digital por
VINICIUS FERREIRA
BUENO:07507352951
Dados: 2022.06.30 09:29:05 -03'00'

VINÍCIUS FERREIRA BUENO
Engenheiro Civil | CREA-PR 188516-D
CPF: 075.073.529-51 | RG: 10.440.170-8

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista da fachada frontal da edificação, confrontante com a Rua Maringá.
(Fonte: Autor, 2022).



Vista da fachada lateral da edificação, confrontante com a Rua Maranhã.
(Fonte: Autor, 2022).



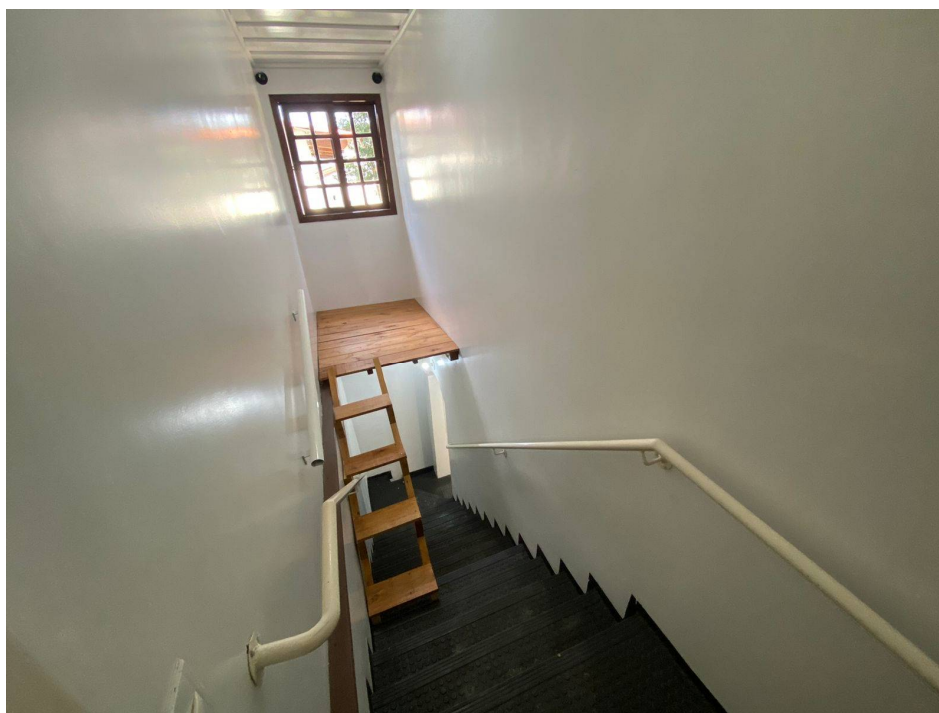
Vista da fachada frontal e acesso ao subsolo do imóvel.
(Fonte: Autor, 2022).



Vista interna do subsolo do imóvel, com visualização das instalações sanitárias,
acesso à escada e almoxarifado. (Fonte: Autor, 2022).



Vista interna de uma das instalações sanitárias pertencente ao subsolo.
(Fonte: Autor, 2022).



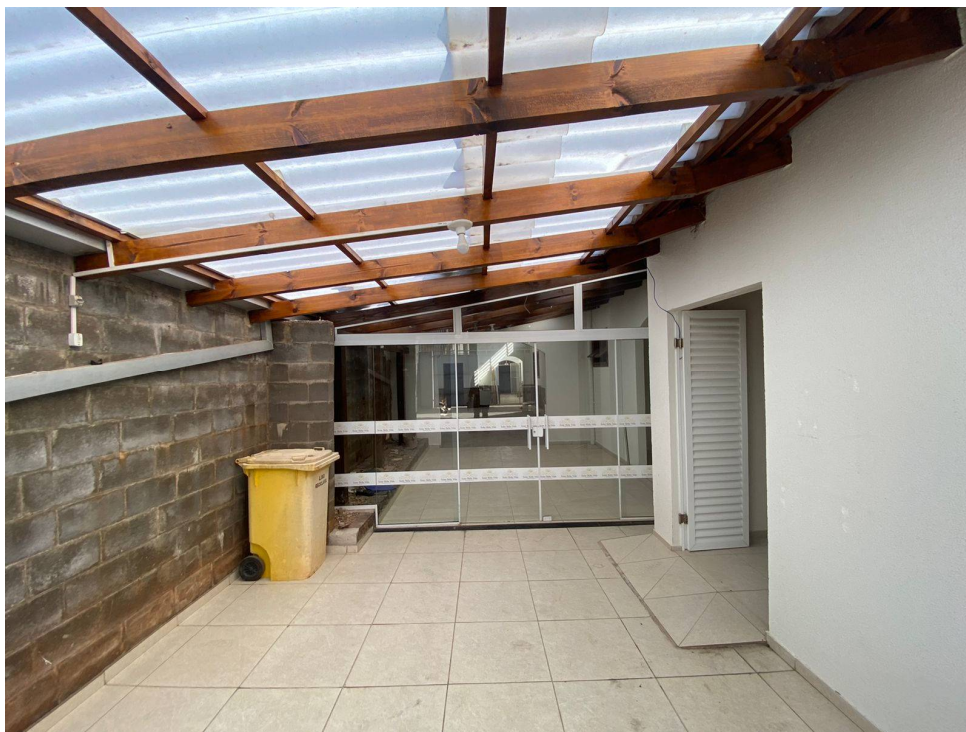
Vista da escada de acesso do subsolo ao primeiro pavimento.
(Fonte: Autor, 2022).



Vista da área de circulação entre cômodos internos com acesso à área de lazer e visita na parte externa da edificação. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da área destinada a atividades coletivas e refeitório. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da área destinada ao embarque e desembarque para ambulâncias, área coberta e com acesso ao interior do imóvel. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da área de embarque e desembarque de ambulância e portão de acesso. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da área de rouparia e secagem, contemplando a área permeável aos fundos. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da lavanderia. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da sala de fisioterapia. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da área de circulação, contemplando as instalações sanitárias feminina/masculina, acesso ao APL e DML e dormitório masculino aos fundos. (Fonte: Autor, 2022).



Vista do dormitório masculino anteriormente citado. (Fonte: Autor, 2022).



Vista do acesso ao dormitório masculino e corredor de acesso aos cômodos internos e externos. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da porta de acesso a cozinha. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da cozinha. (Fonte: Autor, 2022).



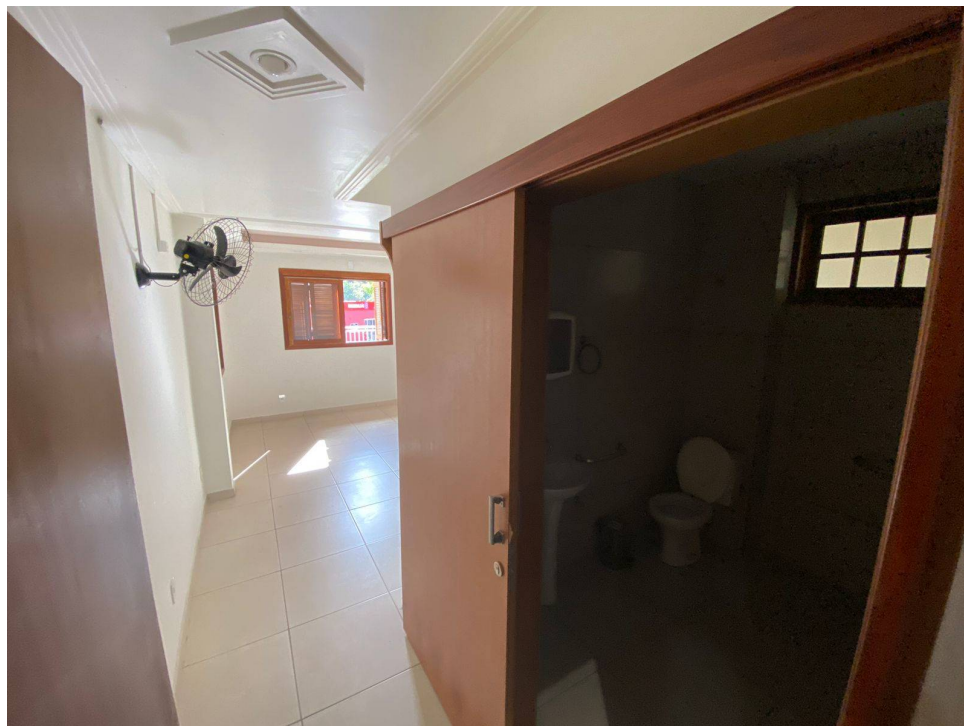
Vista da sala de descanso para funcionários. (Fonte: Autor, 2022).



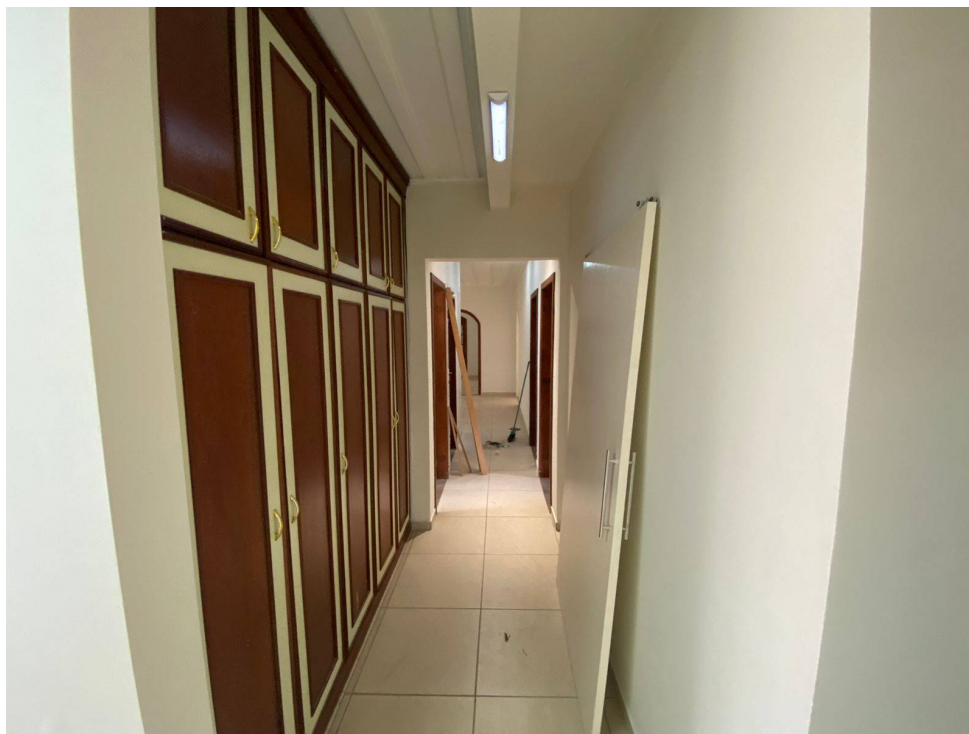
Vista de uma das salas de convivência. (Fonte: Autor, 2022).



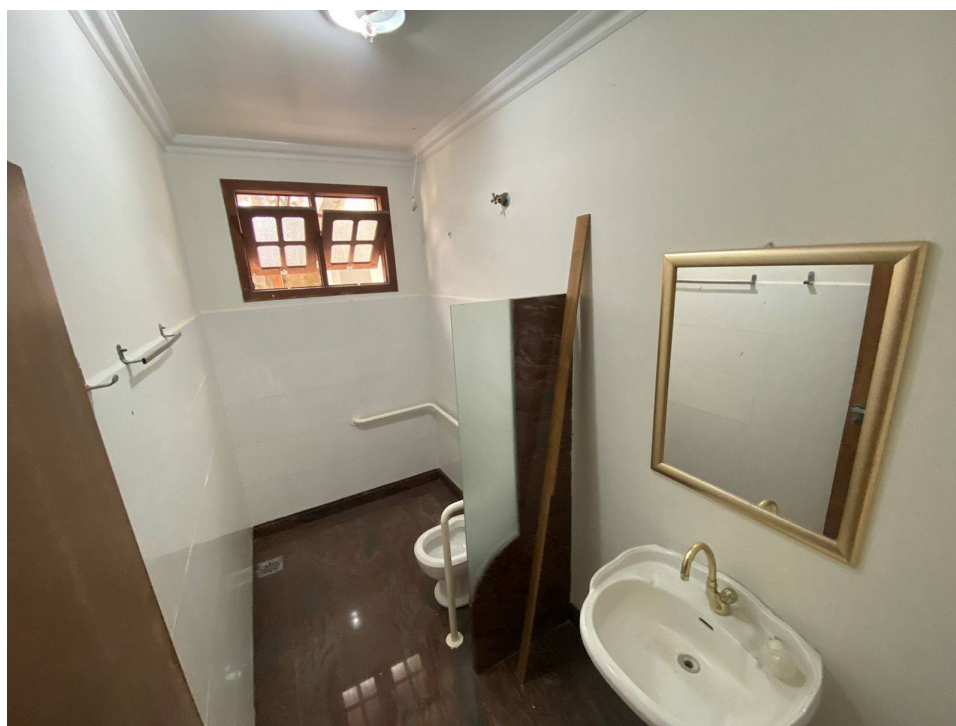
Vista de uma das salas de convivência com acesso a área de atividades coletivas e refeitório. (Fonte: Autor, 2022).



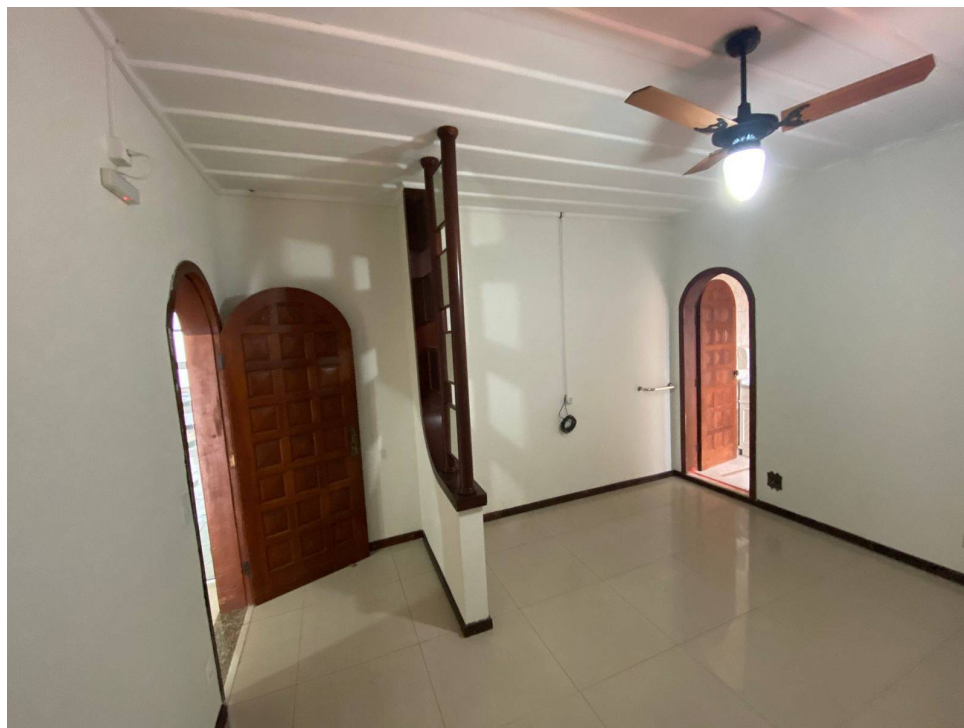
Vista de um dos dormitórios com instalação sanitária (suíte).
(Fonte: Autor, 2022).



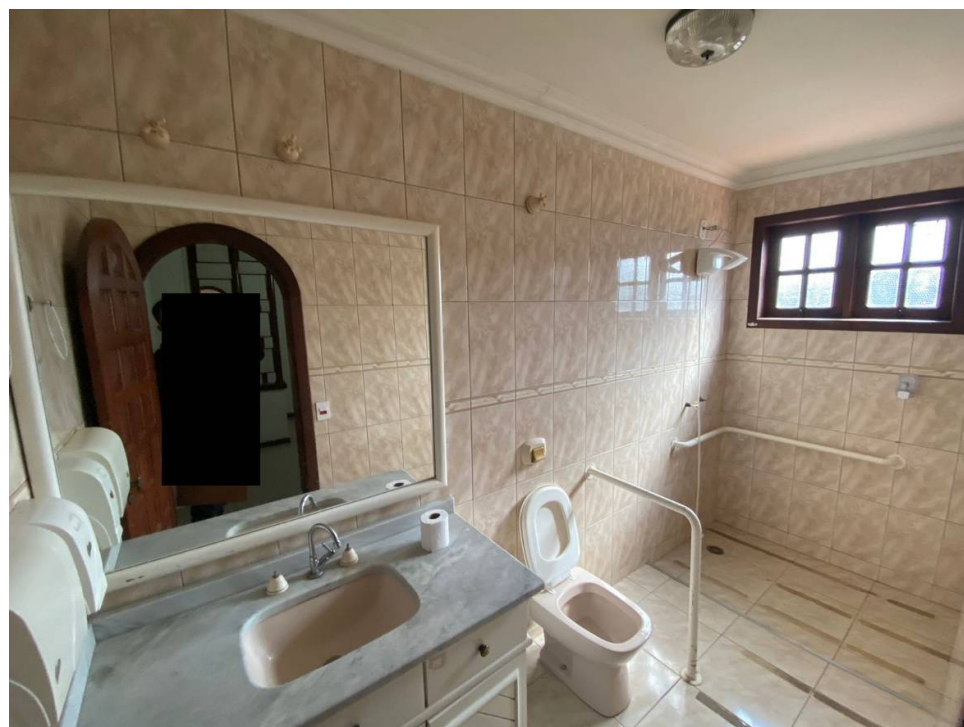
Vista de uma das áreas de circulação interna. (Fonte: Autor, 2022).



Vista de uma das instalações sanitárias internas. (Fonte: Autor, 2022).



Vista de um dos dormitórios com acesso a instalação sanitária (suíte).
(Fonte: Autor, 2022).



Vista da instalação sanitária presente no dormitório anterior apresentado.
(Fonte: Autor, 2022).



Vista do corredor (área de circulação) interno que interliga a área de embarque e desembarque de ambulância com a área de lazer e visita externa. Os cômodos presentes a esquerda da imagem são dormitórios com instalações sanitárias (suíte). (Fonte: Autor, 2022).



Vista de um dos dormitórios com instalação sanitária (suíte).
(Fonte: Autor, 2022).



Vista da instalação sanitária presente no dormitório anterior apresentado.
(Fonte: Autor, 2022).



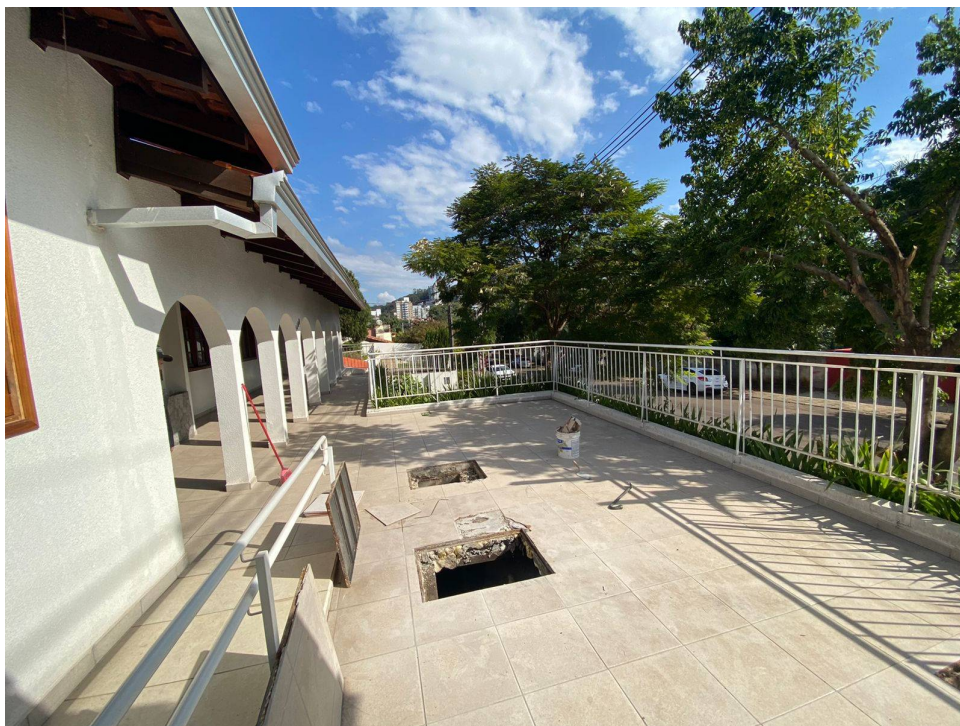
Vista de outro dormitório com presença de instalações sanitárias (suíte).
(Fonte: Autor, 2022).



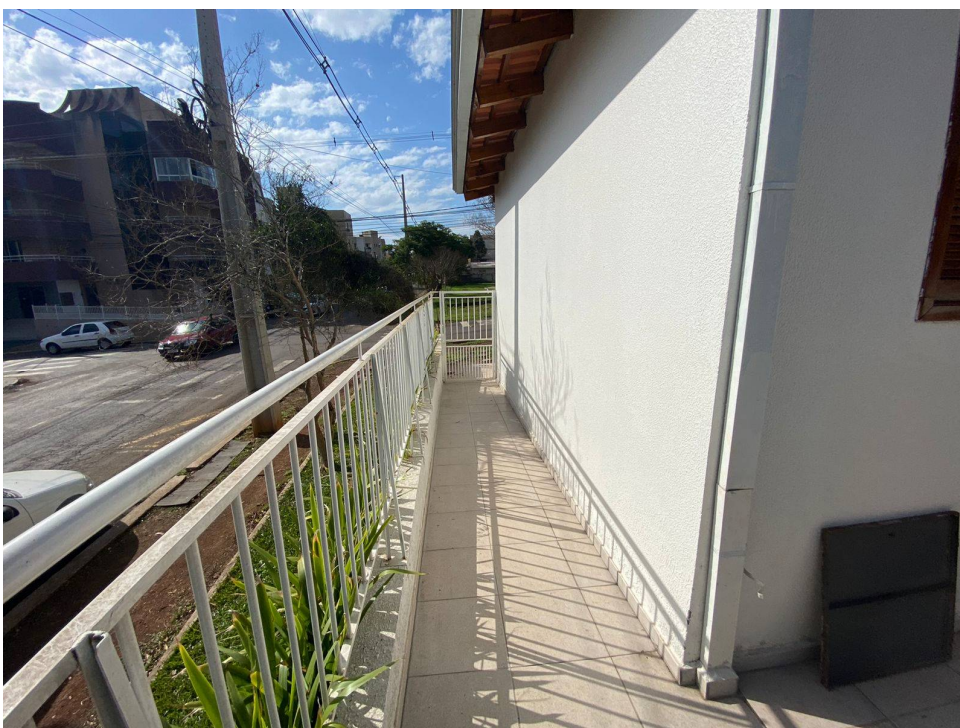
Vista da rampa de acesso da área de lazer e visita ao corredor interno anteriormente citado. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da área de lazer e visita na parte externa do imóvel. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da área de lazer e visita externa da edificação. As aberturas aparentes no piso são devido ao acesso a cisterna (sistema que consiste em fazer a captação e o armazenamento da água da chuva). (Fonte: Autor, 2022).



Vista da rampa lateral ao imóvel, confrontante com a Rua Maringá. O portão aos fundos confronta com a Rua Maranhão. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da área externa contemplando a sala de fisioterapia. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da área de jardim com destinação a lazer aberto e atividades coletivas.
(Fonte: Autor, 2022).



Vista da área de jardim com destinação a lazer aberto e atividades coletivas.
(Fonte: Autor, 2022).



Vista da área de jardim com destinação a lazer aberto e atividades coletivas.
(Fonte: Autor, 2022).

ANEXO II

MEMORIAL DE CÁLCULO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

Amostras	Valor Total	Área	Valor Unit.	Fo	Fator conservação	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Frente Múltipla	Valor Homog.
AMOSTRA 01	R\$ 5.000,00	504,90	9,90	1	1,1	1,0	1,10	0,90	R\$ 10,78
AMOSTRA 02	R\$ 2.300,00	281,96	8,16	1	1,1	1,1	1,10	0,90	R\$ 9,77
AMOSTRA 03	R\$ 2.600,00	300,00	8,67	1	1,1	1,0	1,10	0,90	R\$ 9,44
AMOSTRA 04	R\$ 2.280,00	300,00	7,60	1	1,1	1,0	1,10	1,10	R\$ 10,12
AMOSTRA 05	R\$ 4.080,00	495,00	8,24	1	1,1	1,0	1,10	1,10	R\$ 10,97
AMOSTRA 06	R\$ 2.040,00	240,00	8,50	1	1,1	1,0	1,10	0,90	R\$ 9,26
AMOSTRA 07	R\$ 2.600,00	321,58	8,09	1	1,1	1,0	1,10	1,10	R\$ 10,76
Média									R\$ 10,16

S =	1,29
Cv =	0,13
% =	13
Ls =	38,29
Li =	-17,98
Vfs =	23881,73957
Vfi =	-11213,12477

Saneamento Amostral	d/s sup =	0,49
	d/s inf =	0,70

Intervalo de Confiança	lim sup =	46,83
	lim inf =	-26,51

Campo de Arbitrio	sup =	11,173
	inf =	9,141


Valor mínimo calculado		R\$ 5.700,88
Valor máximo calculado		R\$ 6.967,74
Valor calculado		R\$ 6.334,31
Valor Final	=	R\$ 6.300,00

Graus de Fundamentação	
Caracterização do Imóvel	2
Coleta de Dados de Mercado	1
Quantidade Mínima de Dados de Mercado	2
Identificação de Dados de Mercado	3
Extrapolação	3
Intervalo Admissível de Ajuste para cada Fator e para Conjuntos de Fatores	3
	14
	Grau II

Grau de Precisão %	=	20
		Grau III

ANEXO III

FICHA DE VISTORIA DO IMÓVEL

 FICHA DE VISTORIA DO IMÓVEL	
<p>Endereço: <u>Rua Marungá</u> Bairro: <u>Atalaia Nova</u> Cidade: <u>Fco. Beltrão</u> Nº de controle / OS: <u>NE 10095</u> Data da vistoria: <u>28/06</u> Coordenadas (Descrição ou Print da Localização): Valor de Compra e Venda (perguntar para quem acompanhar na vistoria): Quem acompanhou na vistoria (Nome): <u>Romulo musio</u> Tel: _____ <input checked="" type="checkbox"/> Proprietário <input type="checkbox"/> Comprador <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Construtor <input type="checkbox"/> Outro Qual a relação do acompanhante da vistoria com o Imóvel: <u>filho da proprietária</u></p>	
DO IMÓVEL	
Forro Piso Cobertura Revestimento (áreas molhadas) Imóvel é uni-familiar? * Uso único ou duplo Estado de conservação Possui vício construtivo Divisão do imóvel ** Área não averbada *** Área total de construção <u>623,72m²</u>	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Gesso <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Madeira <input checked="" type="checkbox"/> Outro <u>madeira</u> <input type="checkbox"/> Porcelanato <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Outro <input type="checkbox"/> Fibrocimento <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica <input type="checkbox"/> Zinco <input type="checkbox"/> Concreto <input checked="" type="checkbox"/> Outro <input type="checkbox"/> Porcelanato <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica <input type="checkbox"/> Outro <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Comercial e residencial <input checked="" type="checkbox"/> Ótimo <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> dormitórios, <input checked="" type="checkbox"/> suíte, () closet, () cozinha, () sala de estar, () bwc <input checked="" type="checkbox"/> lavanderia () área gourmet <u>→ diminuir comodo dentro no laudo</u>
DA INFRAESTRUTURA URBANA	
Esgoto Iluminação pública na via do lote Pavimentação No caso de ter pavimentação, descrever qual tipo (cascalho, asfalto etc):	<input type="checkbox"/> Fossa/Sumidouro <input checked="" type="checkbox"/> Rede de esgoto <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
CONDOMÍNIO - APTO OU CONDOMÍNIO DE CASAS / SOBRADO	
Vaga de garagem coberta Vaga(s) da garagem Número de pavimentos <u>1</u> Número de subsolos <u>1</u> Unidades por andar Nº total de unidades no condomínio Nº de elevadores Uso do edifício Infraestrutura do condomínio Em casos de Apartamentos tirar foto do painel do elevador - Com os andares do prédio	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Matrícula da garagem <input type="checkbox"/> Matrícula do apartamento <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Depósito individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> TV a cabo <input type="checkbox"/> Vigilância eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Salão de jogos <input type="checkbox"/> Lavanderia coletiva <input type="checkbox"/> Jardins <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Sala de ginástica <input type="checkbox"/> Quadra esportiva <input type="checkbox"/> Pista de cooper <input type="checkbox"/> Loja de conveniência <input type="checkbox"/> TV Satélite
<p>* <u>Reforma sendo realizada para melhoria interna.</u> * <u>Rio econômico anti-dumping pela corte toda.</u></p>	
OBSERVAÇÕES	
<p>* Imóvel possui diferentes famílias em casas distintas vivendo no mesmo lote ** Exemplo de divisão do imóvel: 2 dormitórios, 1 Suíte, 1 cozinha etc *** Área não averbada: fazer metragem visual de possíveis acréscimos, como churrasqueira, edícula e outras ampliações. Agendar a vistoria o mais rápido e nos comunicar para informarmos no sistema (temos 24 hs após a emissão demanda). As informações de contato e endereço do imóvel estão na Carta Informativa enviada junto com a Matrícula e o IPTU.</p>	