VINICIUS FERREIRA
ENGENHEIRO CIVIL

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua Tenente Camargo esquina c/ Av. Luiz Antônio Faedo, 1400.
Bairro Centro. CEP: 85601-610 | Francisco Beltrão/PR.

REQUERENTE:

Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão/PR.
Nota de Empenho: 26332/2022

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

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

Francisco Beltrão, 03 de outubro de 2022.

RESUMO EXECUTIVO

REQUERENTE: Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão/PR

PROPRIETÁRIO: Ivanir Schmitz

DATA DA VISTORIA: 29 de setembro de 2022.

DATA DA AVALIAÇÃO: 03 de outubro 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 Tenente Camargo esquina com Av. Luiz Antônio Faedo, 1573, Centro.
CEP: 85601-610 | Francisco Beltrão/PR.

ÁREAS DO IMÓVEL:
Área total do terreno: 884,84 (oitocentos e oitenta e quatro) m²
Área total construída: 1.896,52 (mil oitocentos e noventa e seis) m²
Área total destinada a locação: 685,80 (seiscentos e oitenta e cinco) m² + área de estacionamento externo.

AVALIAÇÃO:
Valor para locação em reais: R$15.500,00
Valor para locação por extenso: quinze mil e quinhentos reais.

ÍNDICE

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

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

1.0 INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO

Trata-te de uma edificação comercial e residencial executada em concreto armado e fechamento em sistema de alvenaria, com área total do terreno de 884,84m² (oitocentos e oitenta e quatro metros quadrados), área total construída de 1.896,52m² (mil oitocentos e noventa e seis metros quadrados) e área total destinada a locação pelo requerente de 685,80m² (seiscentos e oitenta e cinco metros quadrados). As características da área destinada a locação é: estrutura de concreto armado e sistema de vedação em alvenaria, laje com revestimento do forro em gesso, piso cerâmico, instalação elétrica embutida, instalação sanitária, pintura em PVA látex e esquadrias de alumínio. Na área destinada a locação, 342,90m² (trezentos e quarenta e dois metros quadrados) compreende a sala comercial com divisórias em vidro a qual resultam em 4 (quatro) salas privativas, recepção, áreas de circulação, 2 (dois) áreas de escritório aberto, corredor destinado à área de serviço e banheiros, banheiro social, banheiro para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, copa, área de serviço e área destinada a refeitório. Já a outra área de 342,90m² (trezentos e quarenta e dois metros quadrados) compreende ao estacionamento interno da edificação, o qual será otimizado e utilizado como sala comercial. Vale informar que, será executado uma escada de acesso a sala comercial para o estacionamento — a qual já foi prevista em projeto — para a transição de usuários. É de importância informar que as áreas destinadas a locação não terão acessos para as áreas de circulação interna do edifício, limitando-se assim a utilização apenas aos usuários do condomínio. Ainda, em acordo entre o requerente e o requerido, será destinado uma área externa a qual destina-se como estacionamento e as mobílias pertencentes ao imóvel, o que agrega na valorização da locação.

O imóvel sob avaliação está localizado na Rua Tenente Camargo, esquina com a Avenida Luiz Antônio Faedo, número 1573, bairro Centro, sob o CEP 85601-610, enquadrado no Lote Urbano 11 (onze), pertencendo a quadra N.º 111-A (cento e onze) do Patrimônio de Francisco Beltrão/PR.

1.2 IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da PREFEITURA MUNICPAL DE FRANCISCO BELTRÃO/PR, através da Nota de Empenho 26332/2022 (emitido em 29/09/2022) ante ao Contrato 761/2021 – SIM-AM 7612021.

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

1.3 IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Através do documento de Registro Imobiliário, o proprietário do imóvel a qual a requerente possui pleno interesse na locação das unidades é:

Sr. IVANIR SCHMITZ, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF sob o n.º 014.577.569-00, carteia de identidade sob o n.º 107.442-SC, residente e domiciliado na cidade de Francisco Beltrão/PR.

2.0 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.

3.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de outubro 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 de áreas da sala comercial e do estacionamento).

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.

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

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.

4.0 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de outubro 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:

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

> *"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 29 de setebmbro 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 Cientifico, 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.

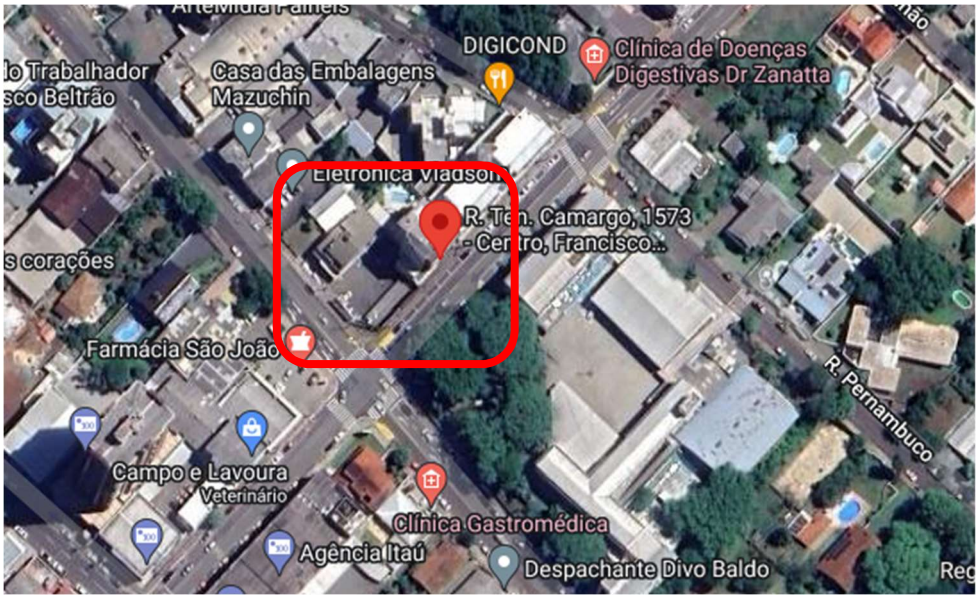
5.0 ASPECTOS GERAIS

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

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

6.0 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sob avaliação está localizado na Rua Tenente Camargo, esquina com a Avenida Luiz Antônio Faedo, número 1573, bairro Centro, sob o CEP 85601-610, enquadrado no Lote Urbano 11 (onze), pertencendo a quadra N.º 111-A (cento e onze) do Patrimônio de Francisco Beltrão/PR., conforme ilustra a imagem a seguir.



Fonte: Google Maps, 2022.

7.0 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 Central 2 (ZC2), uma vez que pertence a quadra N.º 111-A (cento e onze) 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.

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

8.0 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-te de uma edificação comercial e residencial, localizada no Lote Urbano N.º 11 (onze), quadra N.º 111-A (cento e onze) do Patrimônio de Francisco Beltrão, da 1° Circunscrição, Estado do Paraná, contendo a área total do terreno de 884,84m² (oitocentos e oitenta e quatro metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações:

- AO NOROESTE, por linha seca, medindo 22,70 metros, confronta com a Avenida Luiz Antônio Faedo.
- AO NORDESTE, por linha seca, medindo 44 metros, confronta com o Lote 09-A da mesma quadra;
- AO SULESTE, por linha seca, medindo 17,52 metros, confronta com o Lote 10 da mesma quadra;
- AO SUDOESTE, por linha seca, medindo 44,30 metros, confronta com a Rua Tenente Camargo.

9.0 CRITÉRIOS E METOLOGIAS 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 4653-1 (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.

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

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.

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

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 *per si* 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 %

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

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

10.0 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. (🔴)

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

11.0 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 de Mercado	Área do Terreno		Valor unitário por m²	Informante	Telefone do Informante
1	R$ 17.600,00	550,00	m²	R$ 32,00	Tomazoni Imóveis	3523-3334
2	R$ 11.220,00	600,00	m²	R$ 18,70	Tomazoni Imóveis	3523-3334
3	R$ 9.680,00	494,00	m²	R$ 19,60	Tomazoni Imóveis	3523-3334
4	R$ 9.990,00	333,00	m²	R$ 30,00	Pioneira Imóveis	3524-1910
5	R$ 18.750,00	570,00	m²	R$ 32,89	Pioneira Imóveis	3524-1910
6	R$ 22.500,00	450,00	m²	R$ 50,00	Casaril Imóveis	3524-2523
7	R$ 11.900,00	350,00	m²	R$ 34,00	Casaril Imóveis	3524-2523
8	R$ 14.900,00	520,00	m²	R$ 28,65	Casaril Imóveis	3524-2523

12.0 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$24,51/m². Logo, o imóvel ora avaliado terá o valor para locação de:

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

R$ 15.500,00
(QUINZE MIL E QUINHENTOS 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.

13.0 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$ 15.500,00
(QUINZE MIL E QUINHENTOS REAIS)

14.0 ENCERRAMENTO

A avaliação imobiliária foi realizada com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia. 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, 03 de outubro de 2022.

VINICIUS FERREIRA BUENO:07507352951
Assinado de forma digital por VINICIUS FERREIRA BUENO:07507352951
Dados: 2022.10.03 14:45:55 -03'00'

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

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

ANEXO I
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista de acesso a sala comercial, confrontante com a Rua Tenente Camargo.
(Fonte: Autor, 2022).

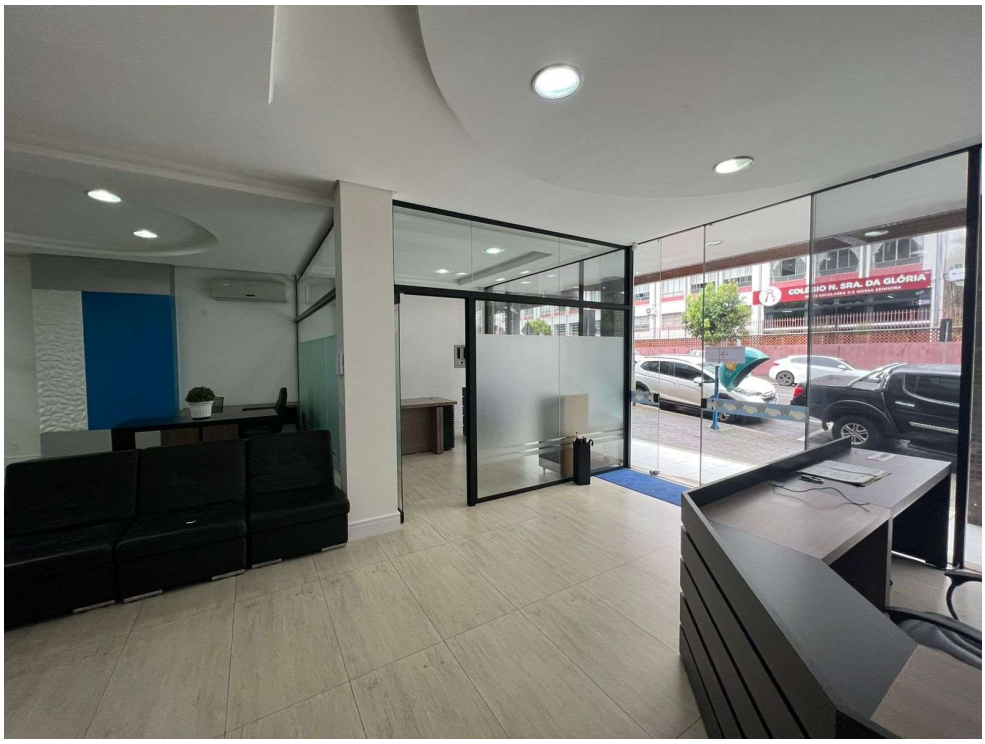
Vista de acesso a sala comercial, com área destinada a recepção.
(Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vista de acesso a sala comercial, nota-se áreas de escritórios abertos em decorrência da divisória de vidro da recepção. (Fonte: Autor, 2022).

Vista de acesso a sala comercial, com área destinada a recepção. (Fonte: Autor, 2022).

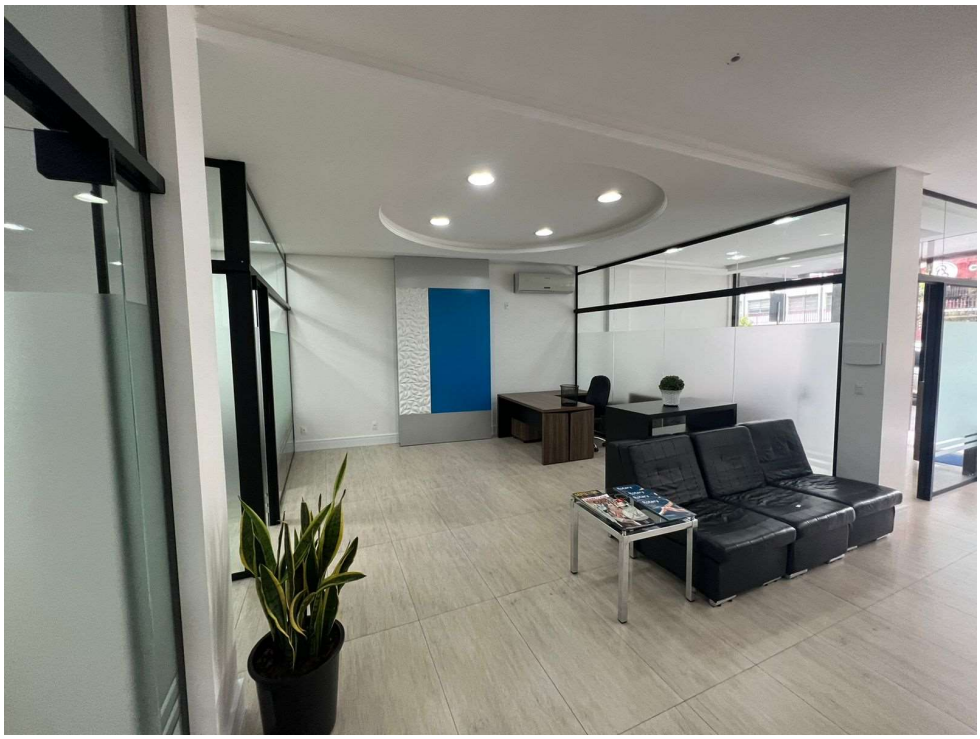
Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com



Vista do acesso para uma das salas privativas com divisórias em vidro. (Fonte: Autor, 2022).

Vista da área interna de uma das salas privativas. (Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com



Vista de uma das áreas de escritório aberto. (Fonte: Autor, 2022).

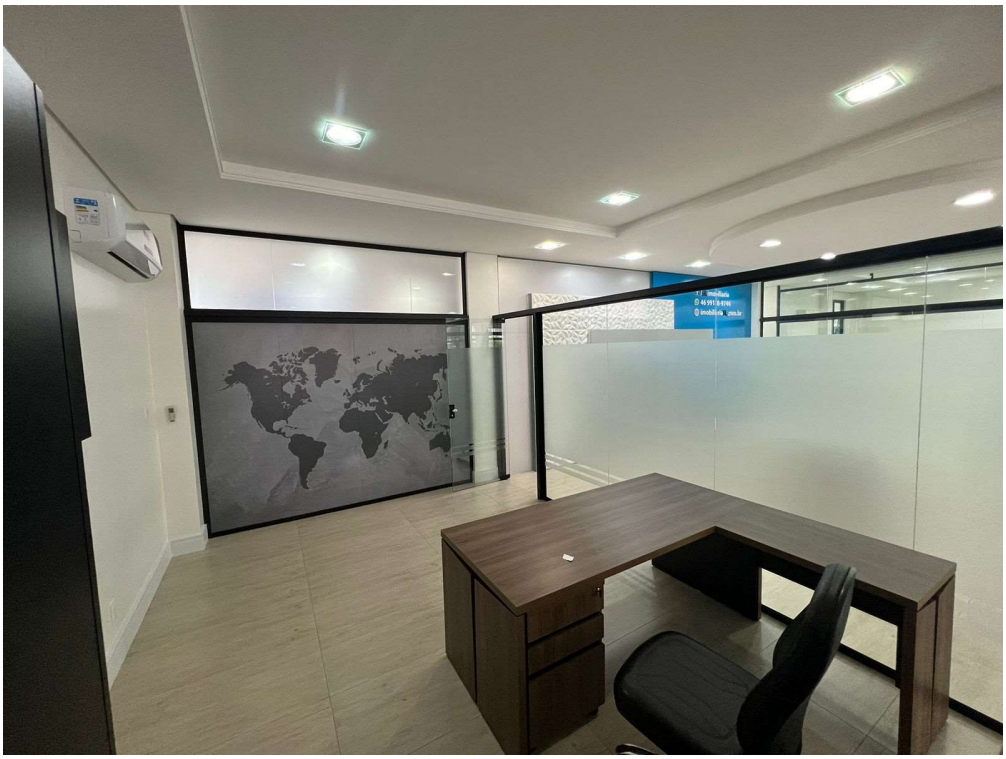
Vista do acesso para uma das salas privativas com divisórias em vidro. (Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vista da área interna de uma das salas privativas. (Fonte: Autor, 2022).

Vista do acesso para uma das salas privativas com divisórias em vidro. (Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com



Vista da área interna de uma das salas privativas. (Fonte: Autor, 2022).

Vista do acesso para uma das salas privativas com divisórias em vidro. (Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vista da área interna de uma das salas privativas. (Fonte: Autor, 2022).

Área destinada a futura execução de escada, a qual ligará a sala comercial com o estacionamento interno do edifício, segundo informação do proprietário. (Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vista do corredor destinado as áreas de banheiros, copa e refeitório. (Fonte: Autor, 2022).

Vista da área interna do banheiro social. (Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vista da área interna do banheiro para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. (Fonte: Autor, 2022).

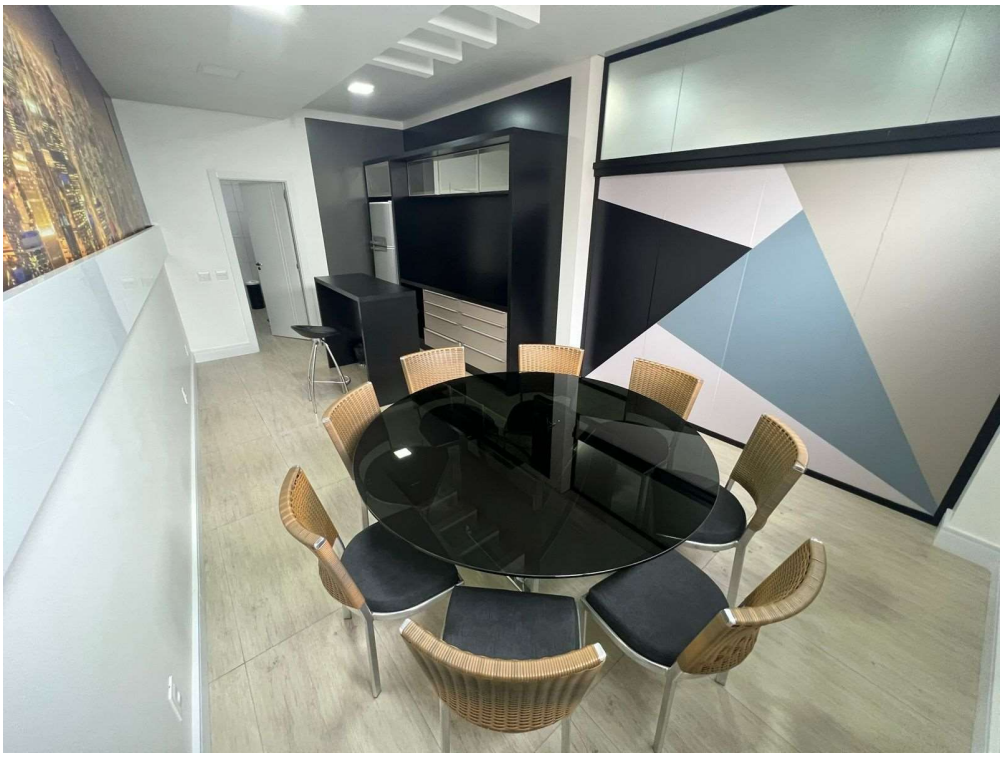
Vista do acesso para a copa. (Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vista da área interna da copa. (Fonte: Autor, 2022).

Vista da área interna da área de serviço, com acesso pela copa. (Fonte: Autor, 2022).

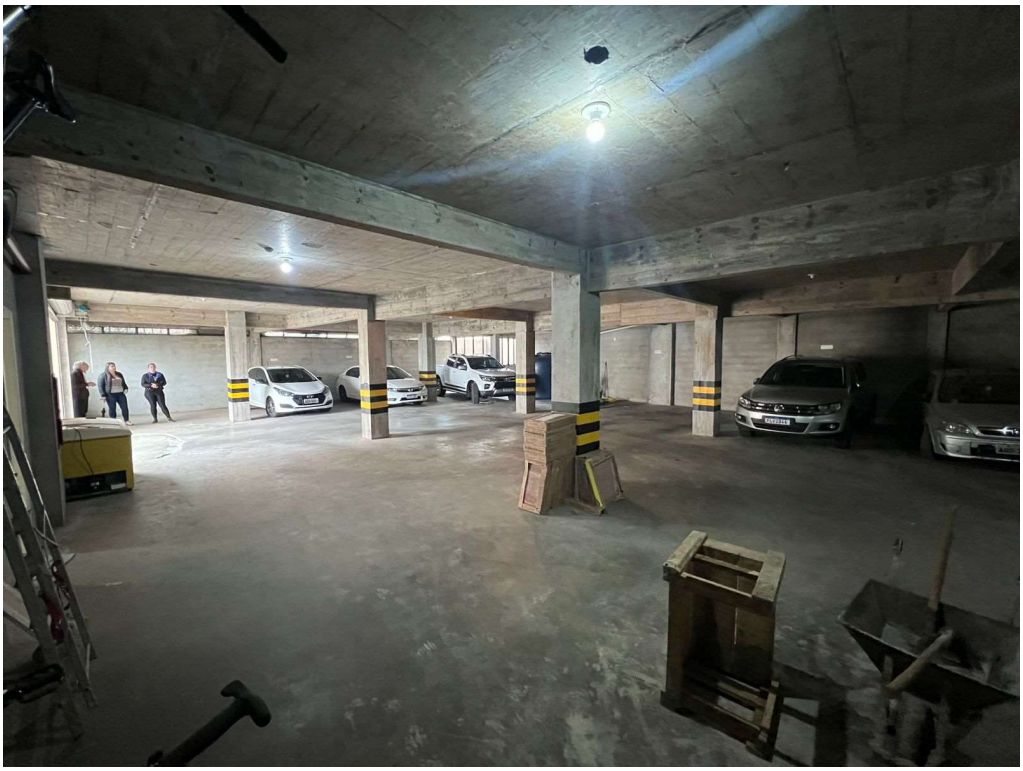
Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com



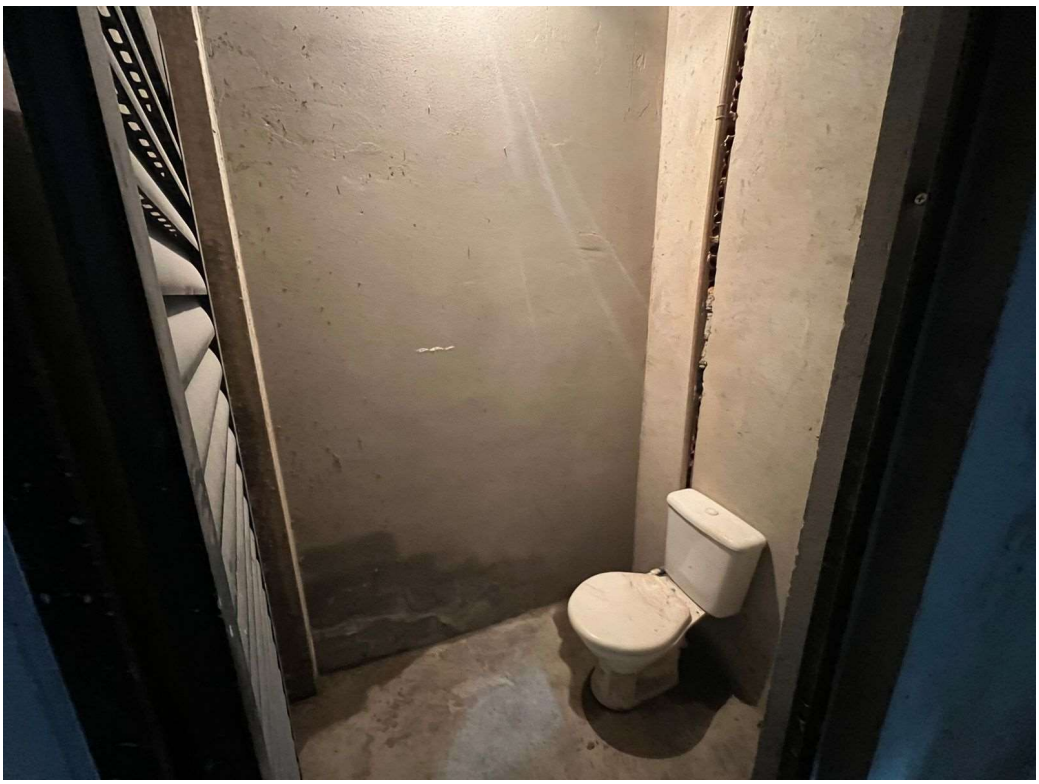
Vista da área interna do refeitório, com acesso pela copa.
(Fonte: Autor, 2022).

Vista da área destinada a estacionamento interno da edificação.
(Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com



Vista da área destinada a estacionamento interno da edificação.
(Fonte: Autor, 2022).



Vista do banheiro em fase de execução na área destinada a estacionamento interno da edificação. (Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vista do banheiro em fase de execução na área destinada a estacionamento interno da edificação. (Fonte: Autor, 2022).

Vista de acesso a área de estacionamento interna da edificação. (Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vista de acesso a área de estacionamento interna da edificação.
(Fonte: Autor, 2022).

Vista da área destinada a estacionamento externo. (Fonte: Autor, 2022).

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

ANEXO II

MEMORIAL DE CÁLCULO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores			
Item	Descrição		
1	Caracterização do imóvel Avaliando	2	pontos
2	Coleta de Dados de Mercado	2	pontos
3	Quantidade Mínima de Dados de Mercado	2	pontos
4	Identificação de Dados de Mercado	2	pontos
5	Extrapolação	1	pontos
6	Intervelo Admissível de Ajuste para cada Fator e para Conjuntos de Fatores	1	pontos

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Pontos obtidos	10
2	Itens Obrigatórios	Todos, no mínimo grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido	Grau I

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	Grau de Precisão Obtido	Grau III

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Amostras	Valor de Mercado	Área do Terreno		Valor unitário por m²	Fator Localização	Fator Área	Fator Frente Múltipla	Fator Topografia	Valor Homog.
1	R$ 17.600,00	550,00	m²	R$ 32,00	1,00	1,00	0,90	1,00	R$ 28,80
2	R$ 11.220,00	600,00	m²	R$ 18,70	1,00	1,00	0,90	1,00	R$ 16,83
3	R$ 9.680,00	494,00	m²	R$ 19,60	0,90	0,90	0,90	1,00	R$ 14,28
4	R$ 9.990,00	333,00	m²	R$ 30,00	1,00	0,80	0,90	1,00	R$ 21,60
5	R$ 18.750,00	570,00	m²	R$ 32,89	0,80	1,00	0,90	1,00	R$ 23,68
6	R$ 22.500,00	450,00	m²	R$ 50,00	1,00	0,90	0,90	1,00	R$ 40,50
7	R$ 11.900,00	350,00	m²	R$ 34,00	0,90	0,80	0,90	1,00	R$ 22,03
8	R$ 14.900,00	520,00	m²	R$ 28,65	0,90	1,00	1,10	1,00	R$ 28,37

Média	R$ 24,51
Desvio Padrão	2,549
Coeficiente de Variação (%)	10

Limite Superior	52,65
Limite Inferior	-3,62
Vfs =	30323,17066
Vfi =	-2087,455672

Saneamento Amostral	
Limite Superior	6,27
Limite Inferior	4,01

Intervalo de Confiança	
Limite Superior	61,18
Limite Inferior	-12,16

Campo de Arbitrio	
Limite Superior	26,964
Limite Inferior	22,061

Valor Máximo Cálculado	R$15.529,64
Valor Mínimo Cálculado	R$12.706,07
Valor cálculado	R$14.117,86
Valor Final	**R$15.500,00**

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

ANEXO III
FICHA DE VISTORIA DO IMÓVEL

soluções de engenharia

FICHA DE VISTORIA DO IMÓVEL

Endereço: Rua Ernesto Camargo **Bairro:** Centro **Cidade:** Fco. Beltrão
N° de controle / OS: 26332 **Data da vistoria:** 29/09/22
Coordenadas (Descrição ou Print da Localização):
Valor de Compra e Venda (perguntar para quem acompanhar na vistoria):
Quem acompanhou na vistoria (Nome): **Tel:**
☒ Proprietário ☐ Comprador ☐ Corretor ☐ Construtor ☒ Outro Vendedor
Qual a relação do acompanhante da vistoria com o Imóvel:

DO IMÓVEL

Forro	☐ Laje	☒ Gesso	☐ PVC	☐ Madeira	☐ Outro_____
Piso	☐ Porcelanato	☒ Cerâmica	☐ Madeira	☐ Outro_____	
Cobertura	☒ Fibrocimento	☐ Cerâmica	☐ Zinco	☐ Concreto	☐ Outro_____
Revestimento (áreas molhadas)	☐ Porcelanato	☒ Cerâmica	☐ Outro_____		
Imóvel é uni-familiar?*	☒ Sim	☐ Não			
Uso único ou duplo	☐ Residencial	☐ Comercial	☒ Comercial e residencial		
Estado de conservação	☒ Ótimo	☐ Regular	☐ Ruim		
Possui vício construtivo	☒ Não	☐ Sim _____			

Divisão do imóvel**
( ) dormitórios, ( ) suíte, ( ) closet, ( ) cozinha, ( ) sala de estar, ( ) bwc ( ) lavanderia, ( ) área gourmet
Área não averbada* → Salas divididas através de divisórias um verdo.
Área total de construção Salas mobiliadas.

DA INFRAESTRUTURA URBANA

Esgoto	☐ Fossa/Sumidouro	☒ Rede de esgoto
Iluminação pública na via do lote	☒ Sim	☐ Não
Pavimentação	☒ Sim	☐ Não

No caso de ter pavimentação, descrever qual tipo (cascalho, asfalto etc):

* Ocorreu melhorias na rua comercial e não tem um projeto!

CONDOMÍNIO - APTO OU CONDOMÍNIO DE CASAS / SOBRADO

Vaga de garagem coberta ☒ Sim ☐ Não
Vaga(s) da garagem ☐ Matrícula da garagem ☐ Matrícula do apartamento
Número de pavimentos
Número de subsolos
Unidades por andar
N° total de unidades no condomínio
N° de elevadores

→ Área externa destinada a garagem, acordo entre o proprietário e o contratante.

Uso do edifício	☐ Residencial	☐ Regular		
Infraestrutura do condomínio	☐ Playground	☐ Piscina	☐ Interfone	☐ Depósito individual
	☐ Churrasqueira	☐ Salão de Festas	☐ TV a cabo	☐ Vigilância eletrônica
	☐ Sauna	☐ Salão de jogos	☐ Lavanderia coletiva	☐ Jardins
	☐ Gerador	☐ Sala de ginástica	☐ Quadra esportiva	
	☐ Pista de cooper	☐ Loja de conveniência	☐ TV Satélite	

Em casos de Apartamentos tirar foto do painel do elevador - Com os andares do prédio

OBSERVAÇÕES

*** 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.
Importante anexar essa ficha para ajudar na facção do laudo.

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com