

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - Cliente e Proprietária		CPF/CNPJ	
VILLA PREVIEW COMÉRCIO E SERVIÇOS DE BEM ESTAR LTDA		07.200.772/0001-16	
2 - Endereço		n.º	Complemento
RUA CARLOS GUSSO		320	LOTE 08 - QUADRA 13
Bairro	Município	UF	CEP
PINHEIRINHO	CURITIBA	PR	81820-450

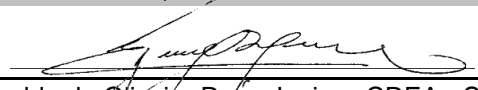



3 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Casa		Médio	Reparos Simples	15
Terreno				
Area (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
549,25	100,00%	13,00	Regular	Plana
Construção				
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada	Área total	
Casa	0,00	488,63	488,63	
		TOTAL		488,63

4 - AVALIAÇÃO

R\$ 1.250.000,00	Valor Total (Um Milhão, Duzentos e Cinquenta Mil Reais)
R\$ 880.000,00	Valor de Liquidez Forçada (Oitocentos e Oitenta Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura  Eng. Rynaldo de Oliveira Roça Junior - CREA - SP. 78196/D Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721 Data Curitiba - 30 março, 2022	
--	--

5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ACABAMENTO PAREDE
Sala de Estar	1	Alvenaria	Madeira	Gesso	Pintura
Sala de Jantar	1	Alvenaria	Porcelanato	Gesso	Pintura
Sala Íntima	1	Alvenaria	Madeira	Madeira	Pintura
Suite	2	Alvenaria	Madeira	Gesso	Pintura
Banheiro Suite	2	Alvenaria	Cerâmico	Gesso	Cerâmico
Dormitório	4	Alvenaria	Madeira	Gesso	Pintura
Banheiro Social	5	Alvenaria	Cerâmico	Gesso	Cerâmico
Cozinha	1	Alvenaria	Porcelanato	Pintura	Cerâmico
Área de Serviço	1	Alvenaria	Cerâmico	Pintura	Cerâmico
Churrasqueira	2	Alvenaria	Pintura	Madeira / PVC	Pintura
Garagem Coberta	1	Alvenaria	Cerâmico	Pintura	Pintura

ESQUADRIAS

Alumínio

Edificação

IDENTIFICAÇÃO	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA
SUB-SOLO			Concreto Armado
PILOTIS			Nº. DE BLOCOS
ANDAR TIPO			
COBERTURA			Nº. DE ELEVADORES / BLOCO
ÁTICO			

Infra Estrutura / Equipamentos

Piscina		Festa/Gin./Jogos		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Bicicletário	

Descrição sucinta do imóvel

Lote de terreno de 549,25 m² (13,00x42,25 m), contendo uma construção não averbada, casa residencial composta por: sala de estar, copa, 02 dormitórios, 02 banheiro sociais, cozinha, área de serviço e garagem; 2º Pav. - sala íntima, 04 dormitórios (sendo 02 suítes), banheiro social, churrasqueira e terraço; Sótão - sala íntima e banheiro social. Edícula composta por: churrasqueira e banheiro social.. Zoneamento: ZR2 - Zona Residencial

Matrícula: 84356 - 8º CRI de Curitiba/PR

IPTU: 81.814.008

Outros: 66.1.0060.0212.00-8 - Inscrição Imobiliária

6 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		Guias e sarjetas	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	
Ocupação principal		Padrão construtivo		Densidade demográfica		Tráfego no trecho	
Residencial		Médio		Médio		Normal	

DISTÂNCIAS: A - até 500m / B - entre 500m e 1.000m / C - acima de 1.000m

Transporte Público	A	Centros de Ensino	A	Shopping Center	B
Comércio Local	B	Parque / Clube	B	Indústria	B
Pólo Comercial	C	Hospital	B	Praia	-

7 - PARTICULARIDADES

Risco ambiental		Favela		Local turístico	
Vista do mar		Histórico de alagamento		Ruídos	
Córrego		Rua de feira		Outros	

8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Identificação	Real Averb.	Homog. Averb.	Real Não Averb.	Hom. Não Averb.	Real Total	Homog. Total
Casa	-	-	488,63	488,63	488,63	488,63
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	-	-	488,63	488,63	488,63	488,63
<p>As áreas não homogeneizadas deverão ter sua área repetida nas colunas da homogeneização As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser homogeneizadas para o cálculo</p>						
Avaliação						
Terreno	R\$	764,68 /m ²	x	549,25	m ² = R\$	420.000,00
Construção	R\$	1.698,63 /m ²	x	488,63	m ² = R\$	830.000,00
					Total	R\$ 1.250.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de um terreno urbano com construções não averbadas, e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta uma médio volume de ofertas, regular velocidade de vendas e regular liquidez, com tendência a manter estes índices. Considerando a atual situação econômica, a localização do imóvel, o potencial de venda e o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 30% para liquidação forçada.




9.2 - Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto ou alterado, os valores de avaliação também podem e devem ser reconsiderados.

9.3 - Imóvel não averbado, a pedido do contratante as áreas não averbadas (conforme projeto) foram consideradas neste laudo.

9.4 - Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel, assim sendo as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do mesmo e dados obtidos do laudo anterior datado de 15/10/2020.

Laudo de avaliação de uso restrito: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Contratante e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	mar-22				
	Empreendimento: Unidade Isolada						
	Endereço: Rua Vereador Miguel Aiçar de Suss, 262						
	Bairro:	Pinheirinho	Cidade:	Pinheirinho	UF:	PR	
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:				
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):			0	
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)			440,00	
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-	N.º vagas		-
	Valor total (R\$)	R\$ 550.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)			1.250,00	
	Fonte/ telefone:	AJR Imóveis	- Tel.:	(41) 99989-4466	Status: Oferta		
	Terreno plano, meio de quadra, contendo uma construção sem valor comercial. Zoneamento: ZR3.						
		Empreendimento: Unidade Isolada					
Endereço: Rua Padre Alberto Chmielowski, 484							
Bairro:		Pinheirinho	Cidade:	Pinheirinho	UF:	PR	
Tipo:		Terreno	Padrão de construção:				
Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):			0	
Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²)			510,00	
N.º dormitórios		-	N.º Suítes:	-	N.º vagas		-
Valor total (R\$)		R\$ 550.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)			1.078,43	
Fonte/ telefone:		Ortega & Lopes Imóveis	- Tel.:	(41) 98504-4323	Status: Oferta		
Terreno plano, de esquina, contendo uma construção sem valor comercial. Zoneamento: ZR3.							
		Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua da Constituição, 139						
	Bairro:	Pinheirinho	Cidade:	Pinheirinho	UF:	PR	
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:				
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):			0	
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)			616,00	
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-	N.º vagas		-
	Valor total (R\$)	R\$ 679.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)			1.102,27	
	Fonte/ telefone:	mobilliare - Negócios Imobiliári	- Tel.:	(41) 3270-1600	Status: Oferta		
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZR4.						
		Empreendimento: Unidade Isolada					
Endereço: Rua Gonçalves Mendes de Siqueira, 226							
Bairro:		Pinheirinho	Cidade:	Pinheirinho	UF:	PR	
Tipo:		Terreno	Padrão de construção:				
Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):			0	
Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²)			360,00	
N.º dormitórios		-	N.º Suítes:	-	N.º vagas		-
Valor total (R\$)		R\$ 399.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)			1.108,33	
Fonte/ telefone:		Apolar Xaxim	- Tel.:	(41) 98776-7495	Status: Oferta		
Terreno plano, meio de quadra, contendo uma construção em madeira sem valor comercial. Zoneamento: ZR2.							
		Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Doutor Pedro Zavaski, 369						
	Bairro:	Pinheirinho	Cidade:	Pinheirinho	UF:	PR	
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:				
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):			0	
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)			370,00	
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-	N.º vagas		-
	Valor total (R\$)	R\$ 349.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)			943,24	
	Fonte/ telefone:	Somma Imóveis	- Tel.:	(41) 98802-2115	Status: Oferta		
	Terreno plano, meio de quadra, contendo uma construção em madeira sem valor comercial. Zoneamento: ZR2.						

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes									Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia	Potencial			
Aval.	RUA CARLOS GUSO, 320 - LOTE 08 - QUADRA 13	549,25	488,63	-	0,691	0	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Vereador Miguel Açar de Suss, 262	440,00	-	0,00	1,000	-	-	-	550.000,00	1.250,00	0,80	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	844,74	844,74	
2	Rua Padre Alberto Chmielowski, 484	510,00	-	0,00	1,000	-	-	-	550.000,00	1.078,43	0,80	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	742,37	742,37	
3	Rua da Constituição, 139	616,00	-	0,00	1,000	-	-	-	679.000,00	1.102,27	0,80	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	734,15	734,15	
4	Rua Gonçalo Mendes de Siqueira, 226	360,00	-	0,00	1,000	-	-	-	399.000,00	1.108,33	0,80	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	812,06	812,06	
5	Rua Doutor Pedro Zavaski, 369	370,00	-	0,00	1,000	-	-	-	349.000,00	943,24	0,80	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	693,47	693,47	
Unitário seco médio										1.096,46											765,36	765,36

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - 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	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			9,30%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

Custo unitário retirado do CUB 12.721/2006 para Residências Padrão Normal (R1 = R\$ 2.453,54/m²), no mês de Fevereiro/2022.

Fonte: <http://www.sinduscon.com.br/>

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	765,36
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	994,96
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	535,75

SANEAMENTO TERRENO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	765,36	
Desvio Padrão	61,55	
Coefficiente de Variação	8,04%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	807,47	5,50%
Limite Inferior (R\$/m²)	736,30	-3,80%
Intervalo de Confiabilidade	9,30%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO

Área Total do terreno(m²)	549,25
Quota do Terreno(m²)	549,25
Unitário (R\$/m²)	765,36
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	420.373,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 764,68

Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$) 420.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Residência	15	e	488,63	2.453,54	0,691	828.421,42
						0,00
TOTAL						830.000,00
% de Obra Executada						100,00%

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL

Fator de Comercialização	1,00
Valor do Terreno (R\$)	420.000,00
Valor das Edificações (R\$)	830.000,00
VALOR TOTAL (R\$)	1.250.000,00
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (R\$)	880.000,00

Cliente			CPF
VILLA PREVIEW COMÉRCIO E SERVIÇOS DE BEM ESTAR LTDA			07.200.772/0001-16
Endereço		nº.	Complemento
RUA CARLOS GUSO		320	LOTE 08 - QUADRA 13
Bairro	Município	UF	CEP
PINHEIRINHO	CURITIBA	PR	81820-450



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

Cliente			CPF
VILLA PREVIEW COMÉRCIO E SERVIÇOS DE BEM ESTAR LTDA			07.200.772/0001-16
Endereço		nº.	Complemento
RUA CARLOS GUSSO		320	LOTE 08 - QUADRA 13
Bairro	Município	UF	CEP
PINHEIRINHO	CURITIBA	PR	81820-450



Fachada



Identificação Numérica



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno

Cliente			CPF
VILLA PREVIEW COMÉRCIO E SERVIÇOS DE BEM ESTAR LTDA			07.200.772/0001-16
Endereço		nº.	Complemento
RUA CARLOS GUSSO		320	LOTE 08 - QUADRA 13
Bairro	Município	UF	CEP
PINHEIRINHO	CURITIBA	PR	81820-450

