

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - Cliente e Proprietária		<b>ATÍLIO GUEDES RIBEIRO FILHO</b>		CPF/CNPJ	<b>021.301.589-78</b>
2 - Endereço			nº.	Complemento	
<b>RUA LÍVIO PETTERLLE</b>			<b>251</b>	<b>APTO. 406 / BLOCO IV</b>	
Bairro	Município	UF	CEP		
<b>ATUBA</b>	<b>CURITIBA</b>	<b>PR</b>	<b>82620-304</b>		



### 3 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
<b>Apartamento</b>	<b>Médio-baixo</b>	<b>Regular</b>	<b>20</b>	
<b>Terreno</b>				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
<b>1.055,32</b>	<b>3,13%</b>	<b>35,15</b>	<b>Regular</b>	<b>Plana</b>
<b>Construção</b>				
Identificação	Área privativa	Área comum	Área total	
Apto. 406	<b>60,30</b>	<b>7,73</b>	<b>68,03</b>	
Vaga	<b>0,00</b>	<b>22,78</b>	<b>22,78</b>	
			<b>0,00</b>	
			<b>0,00</b>	
			<b>0,00</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>90,82</b>	

### 4 - AVALIAÇÃO

<b>R\$ 260.000,00</b>	Valor Total <b>(Duzentos e Sessenta Mil Reais )</b>
<b>R\$ 200.000,00</b>	Valor de Liquidez Forçada <b>(Duzentos Mil Reais )</b>

Empresa / CREA / Assinatura	
 Eng. Rynaldo de Oliveira Roça Junior - CREA - SP. 78196/D Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721	
Data	
Curitiba - 27 julho, 2022	

## 5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ACABAMENTO PAREDE

**ESQUADRIAS** Ferro

### Edificação

IDENTIFICAÇÃO	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA
SUB-SOLO	1	Vagas de Garagem	Concreto Armado
TÉRREO	1	Hall de Entrada + 4 Apartamentos	<b>Nº. DE BLOCOS</b>
PAV. TIPO	3	4 Apartamentos	2
			<b>Nº. DE ELEVADORES / BLOCO</b>
			0

### Infra Estrutura / Equipamentos

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

### Descrição sucinta do imóvel

Apartamento do "Edifício Carlos Gomes III e IV". No local não há portaria e não atenderam o interfone. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

Matrícula: 34.293 - 2º CRI de Curitiba / PR  
 Ind. Fiscal: -  
 Outros: -

## 6 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás	X	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	C
Comércio Local	A	Parque / Clube	A	Indústria	B
Pólo Comercial	A	Hospital	B	Praia	-






## 7 - PARTICULARIDADES

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

<b>8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO</b>						
<b>Áreas</b>						
Identificação	Real Privativa	Homog. privativa	Real comum	Homog. comum	Real Total	Homog. Total
Apto. 406	60,30	60,30	7,73	-	<b>68,03</b>	<b>60,30</b>
Vaga		-	22,78	-	<b>22,78</b>	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
<b>Totais</b>	<b>60,30</b>	<b>60,30</b>	<b>30,52</b>	<b>-</b>	<b>90,82</b>	<b>60,30</b>
<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>						
<b>Avaliação</b>						
Apartamento	R\$	4.311,77 /m <sup>2</sup>	x	60,30	m <sup>2</sup>	= R\$ 260.000,00
Vaga	R\$		x	-	m <sup>2</sup>	= R\$ -
					Total	R\$ <b>260.000,00</b>

<b>9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES</b>
<p>9.1 - Trata-se de um apartamento de padrão médio-baixo, e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta uma alto volume de ofertas, média velocidade de vendas e regular liquidez, com tendência a manter estes índices. Assim sendo, considerando a localização do imóvel, a realidade econômica da região, a utilização e limitações técnicas, o potencial de venda, o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 25% para liquidação forçada.</p> <p>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.</p> <p>9.3 - Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. No local não existe portaria e não atenderam o interfone no momento da vistoria, deste modo não foi possível identificar quem está ocupando o imóvel, mas aparentemente o imóvel está ocupado.</p>
<p><b>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</b></p>

**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

		<b>Amostra n.º 1</b>				Data	jul-22	
	Empreendimento: Edifício Carlos Gomes III e IV							
	Endereço: Rua Lívio Petterle, 251 - Térreo							
	Bairro: Atuba		Cidade: Curitiba		UF:	PR		
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		Médio			
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos):		20			
	Área Privativa (m²): 54,00		Área Total (m²): 91,00					
	N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 1					
	Valor total (R\$): R\$ 225.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		4.166,67			
	Fonte/ telefone: Almeida Santos Imóveis		Tel.: (41) 3015-5008		Status:	Oferta		
	Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), banheiro social, cozinha e área de serviço.							
		Empreendimento: Edifício Carlos Gomes III e IV						
		Endereço: Rua Lívio Petterle, 251 - 2º Andar						
Bairro: Atuba		Cidade: Curitiba		UF:	PR			
Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		Médio				
Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos):		20				
Área Privativa (m²): 53,96		Área Total (m²): 83,08						
N.º dormitórios: 2		N.º Suítes: 1	N.º vagas: 1					
Valor total (R\$): R\$ 245.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		4.540,40				
Fonte/ telefone: Almeida Santos Imóveis		Tel.: (41) 3015-5008		Status:	Oferta			
Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), banheiro social, cozinha e área de serviço.								
		Empreendimento: Edifício Residencial						
		Endereço: Rua Lívio Petterle 283 - 1º Andar						
	Bairro: Atuba		Cidade: Curitiba		UF:	PR		
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		Médio			
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos):		20			
	Área Privativa (m²): 53,07		Área Total (m²): 59,71					
	N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 1					
	Valor total (R\$): R\$ 250.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		4.710,76			
	Fonte/ telefone: Apolar Campo Comprido		Tel.: (41) 3320-5880		Status:	Oferta		
	Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), banheiro social, cozinha e área de serviço.							
		Empreendimento: Edifício Residencial Glaser						
		Endereço: Rua Pery Sotto Maior Bittencourt, 905 - 3º Andar						
Bairro: Atuba		Cidade: Curitiba		UF:	PR			
Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		Médio				
Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos):		20				
Área Privativa (m²): 50,00		Área Total (m²): 77,00						
N.º dormitórios: 2		N.º Suítes: 0	N.º vagas: 1					
Valor total (R\$): R\$ 240.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		4.800,00				
Fonte/ telefone: za & Souza Negócios Imobiliária		Tel.: (41) 3256-7000		Status:	Oferta			
Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.								
		Empreendimento: Edifício Residencial						
		Endereço: Rua Margarida Fogiatto Cavagnari, 142 - 1º Andar						
	Bairro: Atuba		Cidade: Curitiba		UF:	PR		
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		Médio			
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos):		20			
	Área Privativa (m²): 46,00		Área Total (m²): 54,00					
	N.º dormitórios: 3	N.º Suítes: 0	N.º vagas: 1					
	Valor total (R\$): R\$ 210.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		4.565,22			
	Fonte/ telefone: Linkmob		Tel.: (41) 3027-3439		Status:	Oferta		
	Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.							

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO**

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar			Vaga
<i>Aval.</i>	<i>RUA LÍVIO PETTERLLE, 251 - APTO. 406 / BLOCO IV</i>	<i>60,30</i>	<i>90,82</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>	<i>0,70</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
1	Rua Lívio Petterlle, 251 - Térreo	54,00	91,00	1	2	1	225.000,00	4.166,67	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,02	1,00	4.010,41	4.010,41
2	Rua Lívio Petterlle, 251 - 2º Andar	53,96	83,08	1	2	1	245.000,00	4.540,40	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,01	1,00	4.326,68	4.326,68
3	Rua Lívio Petterlle 283 - 1º Andar	53,07	59,71	1	2	1	250.000,00	4.710,76	0,95	1,00	0,98	1,00	1,00	1,01	1,00	4.448,39	4.448,39
4	Rua Pery Sotto Maior Bittencourt, 905 - 3º Andar	50,00	77,00	1	2	0	240.000,00	4.800,00	0,95	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	4.432,20	4.432,20
5	Rua Margarida Fogiatto Cavagnari, 142 - 1º Andar	46,00	54,00	1	3	0	210.000,00	4.565,22	0,95	1,00	0,97	1,00	1,00	1,01	1,00	4.285,61	4.285,61
								Unitário seco médio	4,556,61							4.300,66	4.300,66

**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 todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	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
<b>Total</b>			<b>8</b>

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

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

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			5,61%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.300,66
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.590,85
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.010,46

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4300,66
Desvio Padrão	176,2615195
Coeficiente de Variação	4,098478949
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	4.421,26
Limite Inferior (R\$/m²)	4.180,05
Intervalo de Confiabilidade	5,61%

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área equivalente (m²)	60,30
Unitário (R\$/m²)	4.300,66
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	259.330,00

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área construída (m²)	60,30
Unitário (R\$/m²)	4.311,77
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	260.000,00



Cliente <b>ATÍLIO GUEDES RIBEIRO FILHO</b>			CPF <b>021.301.589-78</b>
Endereço <b>RUA LÍVIO PETTERLLE</b>		nº. <b>251</b>	Complemento <b>APTO. 406 / BLOCO IV</b>
Bairro <b>ATUBA</b>	Município <b>CURITIBA</b>	UF <b>PR</b>	CEP <b>82620-304</b>



Logradouro



Logradouro



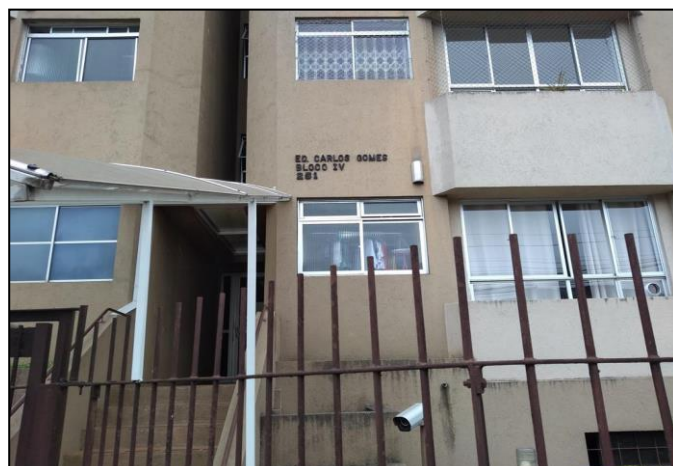
Fachada



Fachada



Fachada



Identificação Numérica



Cliente		CPF	
ATÍLIO GUEDES RIBEIRO FILHO		021.301.589-78	
Endereço		nº	Complemento
RUA LÍVIO PETTERLLE		251	APTO. 406 / BLOCO IV
Bairro	Município	UF	CEP
ATUBA	CURITIBA	PR	82620-304

