

NOME KONA SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO LTDA

GRUPO COTA

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO RUA RONAT WALTER SODRE

BAIRRO PARQUE RESIDENCIAL SAN RAFAEL CIDADE IBIPORÃ UF PR

COMPLEMENTO LOTE 13 - QUADRA 01

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 290.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 203.000,00

OBSERVAÇÕES

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

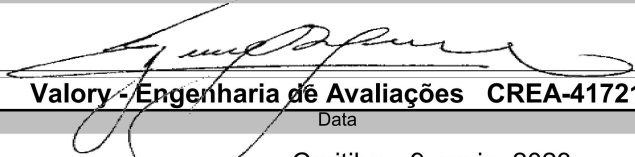
Curitiba, 09/05/2023

1 - Cliente		KONA SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO LTDA		CPF	31.445.011/0001-09
2 - Endereço		nº.	Complemento		
RUA RONAT WALTER SODRE		S/N	LOTE 13 - QUADRA 01		
Bairro	Município	UF	CEP		
PARQUE RESIDENCIAL SAN RAFAEL	IBIPORÃ	PR	86200-000		



3 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Terreno		Novo	0	
Terreno				
Area (m²)	F. Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
415,80	100,000%	12,50	Regular	Plana
Construção				
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada	Área total	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
		TOTAL	0,00	

4 - AVALIAÇÃO	
Valor Sugerido Para Garantia	
R\$ 290.000,00	(Duzentos e Noventa Mil Reais)
Valor Sugerido Para Liquidação Forçada	
R\$ 232.000,00	(Duzentos e Trinta e Dois Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721 Data	
Curitiba - 9 maio, 2023	

5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE					
CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ACABAMENTO PAREDE

ESQUADRIAS	
-------------------	--

Edificação

IDENTIFICAÇÃO	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA
SUB-SOLO			
TÉRREO			Nº. DE BLOCOS
ANDAR TIPO			
COBERTURA			Nº. DE ELEVADORES / BLOCO
MEZANINO			

Infra Estrutura / Equipamentos

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

Descrição sucinta do imóvel

Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ZC3 - Zona Comercial 3.

Matrícula: 11.855 - 1º CRI Ibiporã PR

Ind. Fiscal:

Outros:

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	-
Comércio Local	A	Parque / Clube	A	Indústria	A
Pólo Comercial	B	Hospital	C	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
	-	-	-	-	-	-
					-	-
					-	-
					-	-
					-	-
Totais	-	-	-	-	-	-
<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\$	697,45 /m ²	x	415,80	m ²	= R\$ 290.000,00
Construção	R\$		x	-	m ²	= R\$ -
					Total	R\$ 290.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de terreno sem benfeitorias, para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta um médio volume de ofertas, uma regular 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 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 - Localização esta de acordo com o mapa de loteamento do município.


9.4 - Não foi possível adentrar no imóvel avaliando, o portão do terreno estava trancado no momento da vistoria, assim a presente avaliação é referente a vistoria externa do imóvel.


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


ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 1			Data	mai-23
	Empreendimento: Unidade Isolada				
	Endereço: Avenida Londrina				
	Bairro:	San Rafael	Cidade:	Ibiporã	UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0	
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	351,00	
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas		
	Valor total (R\$)	R\$ 200.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	569,80	
	Fonte/ telefone:	Vécio Lúcio Imóveis - Tel.: 43 3258-1301			Status:
Terreno em declive, sem benfeitorias, em zoneamento ZC4.					

	Amostra n.º 2			Data	mai-23
	Empreendimento: Unidade Isolada				
	Endereço: Avenida dos Estudantes, 28				
	Bairro:	San Rafael	Cidade:	Ibiporã	UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0	
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	300,00	
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas		
	Valor total (R\$)	R\$ 200.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)	666,67	
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Senador - Tel.: 43 3322-5286			Status:
Terreno plano sem benfeitorias, em zoneamento ZC2.					

	Amostra n.º 3			Data	mai-23
	Empreendimento: Unidade Isolada				
	Endereço: Rua João Marquês Nóbrega				
	Bairro:	San Rafael	Cidade:	Ibiporã	UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0	
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	375,00	
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas		
	Valor total (R\$)	R\$ 199.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)	530,67	
	Fonte/ telefone:	Prado Ibipora - Tel.: 43 3158-3809			Status:
Terreno em declive, sem benfeitorias, em zoneamento ZI.					

	Amostra n.º 4			Data	mai-23
	Empreendimento: Unidade Isolada				
	Endereço: Rua Alvorada do Sul, 105				
	Bairro:	San Rafael	Cidade:	Ibiporã	UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0	
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	260,00	
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas		
	Valor total (R\$)	R\$ 220.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)	846,15	
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Maggi - Tel.: 43 3158-0011			Status:
Terreno plano, com casa sem valor comercial, em zoneamento ZR2.					

	Amostra n.º 5			Data	mai-23
	Empreendimento: Unidade Isolada				
	Endereço: Rua Maria Mantovani Vazzi				
	Bairro:	Boa Vista	Cidade:	Ibiporã	UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0	
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	359,00	
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas		
	Valor total (R\$)	R\$ 300.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)	835,65	
	Fonte/ telefone:	Prado Imóveis - Tel.: 43 3158-3809			Status:
Terreno plano, sem benfeitorias, em 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	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)					
											Oferta	Local.	Área	Topogr. afia	Testad a	Profundi dade	Esquina			Distância da praia	Potencial			
Aval.	RUA RONAT WALTER SODRE, S/N - LOTE 13 - QUADRA 01	415,80	-	-	1,000	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Avenida Londrina	351,00	-	0,00	1,000	0	0	0	200.000,00	569,80	0,95	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	641,26	641,26
2	Avenida dos Estudantes, 28	300,00	-	0,00	1,000	0	0	0	200.000,00	666,67	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	608,01	608,01
3	Rua João Marquês Nobrega	375,00	-	0,00	1,000	0	0	0	199.000,00	530,67	0,95	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	602,18	602,18
4	Rua Alvorada do Sul, 105	280,00	-	0,00	1,000	0	0	0	220.000,00	846,15	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	809,12	809,12
5	Rua Maria Mantovani Vazzi	359,00	-	0,00	1,000	0	0	0	300.000,00	835,65	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	831,97	831,97
										Unitário seco médio							689,79							

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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	As características foram conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	2
3	Identificação dos dados de mercado	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	3
Total			10

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			
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			
Grau III			

Comentários:

--	--

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	698,51
Limite Superior (R\$/m²) (-30%)	908,06
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	488,96

SANEAMENTO TERRENO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	698,51
Desvio Padrão	112,69
Coefficiente de Variação	16,13%
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	775,61
Limite Inferior (R\$/m²)	646,58
Intervalo de Confiança	18,47%

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO	
Área Total do terreno(m²)	415,80
Quota do Terreno(m²)	415,80
Unitário (R\$/m²)	698,51
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	290.440,00

Unitário Arredondado(R\$/m²)	697,45
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	290.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES				
Edificações	Idade	Conser. Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci. Custo Deprec.
Comércio	0	a	0,00	1,036,32
Casa	0	a	0,00	1,036,32
TOTAL				-

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL	
Fator de Comercialização	1
Valor do Terreno (R\$)	290.000,00
Valor das Edificações (R\$)	-
VALOR TOTAL	290.000,00

Cliente		CPF	
KONA SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO LTDA		31.445.011/0001-09	
Endereço		nº.	Complemento
RUA RONAT WALTER SODRE		S/N	LOTE 13 - QUADRA 01
Bairro	Município	UF	CEP
PARQUE RESIDENCIAL SAN RAFAEL	IBIPORÃ	PR	86200-000



Fachada



Fachada



Fachada



Terreno



Terreno



Fachada

Cliente		CPF
KONA SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO LTDA		31.445.011/0001-09
Endereço		Complemento
RUA RONAT WALTER SODRE		LOTE 13 - QUADRA 01
Bairro	Município	UF
PARQUE RESIDENCIAL SAN RAFAEL	IBIPORÃ	PR
		CEP
		86200-000

