

NOME MARICE ATENCIA

GRUPO COTA

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO AVENIDA HENRIQUE AUGUSTO DA SILVA, 321

BAIRRO JARDIM CASTELO CIDADE SARANDI UF PR

COMPLEMENTO DATA 02-A - QUADRA 12

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 190.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 152.000,00

OBSERVAÇÕES

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 23/06/2023

8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas						
Identificação	Real Averb.	Homog. Averb.	Real Não Averb.	Hom. Não Averb.	Real Total	Homog. Total
Casa	66,96	66,96	-	-	66,96	66,96
					-	-
					-	-
					-	-
					-	-
Totais	66,96	66,96	-	-	66,96	66,96
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						
Avaliação						
Casa	R\$	2.837,51 /m ²	x	66,96	m ² = R\$	190.000,00
					Total	R\$ 190.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de casa residencial e para esta tipologia de imóvel o mercado apresenta um médio volume de ofertas, 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 20% 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 - Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel uma vez que não havia ninguém no momento da visita. Assim sendo as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do imóvel e dados obtidos do laudo anterior.

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

ELEMENTOS COMPARATIVOS																																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Amostra n.º 1</td> <td style="text-align: right;">Data jun-23</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Empreendimento: Unidade Isolada</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Endereço: Rua Vanderlei Giacomini 32</td> </tr> <tr> <td>Bairro:</td> <td>Jardim Ouro Verde II</td> <td>Cidade: Sarandi UF: PR</td> </tr> <tr> <td>Tipo:</td> <td>Casa</td> <td>Padrão de construção: Médio</td> </tr> <tr> <td>Estado de conservação</td> <td>Entre novo e regular</td> <td>Idade Aparente (anos): 5</td> </tr> <tr> <td>Área Construída (m²)</td> <td>58,00</td> <td>Área de total (m²) 118,00</td> </tr> <tr> <td>N.º dormitórios 2</td> <td>N.º Suítes:</td> <td>N.º vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Valor total (R\$)</td> <td>R\$ 179.999,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) 3.103,43</td> </tr> <tr> <td>Fonte/ telefone:</td> <td>Fujimoveis - Tel.: 44 98839-0440</td> <td>Status: Oferta</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 2 dormitórios.</td> </tr> </table>	Amostra n.º 1		Data jun-23	Empreendimento: Unidade Isolada			Endereço: Rua Vanderlei Giacomini 32			Bairro:	Jardim Ouro Verde II	Cidade: Sarandi UF: PR	Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio	Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos): 5	Área Construída (m²)	58,00	Área de total (m²) 118,00	N.º dormitórios 2	N.º Suítes:	N.º vagas 1	Valor total (R\$)	R\$ 179.999,00	Valor unitário (R\$/m²) 3.103,43	Fonte/ telefone:	Fujimoveis - Tel.: 44 98839-0440	Status: Oferta	Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 2 dormitórios.		
	Amostra n.º 1		Data jun-23																															
	Empreendimento: Unidade Isolada																																	
	Endereço: Rua Vanderlei Giacomini 32																																	
	Bairro:	Jardim Ouro Verde II	Cidade: Sarandi UF: PR																															
	Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio																															
	Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos): 5																															
	Área Construída (m²)	58,00	Área de total (m²) 118,00																															
	N.º dormitórios 2	N.º Suítes:	N.º vagas 1																															
	Valor total (R\$)	R\$ 179.999,00	Valor unitário (R\$/m²) 3.103,43																															
Fonte/ telefone:	Fujimoveis - Tel.: 44 98839-0440	Status: Oferta																																
Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 2 dormitórios.																																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Amostra n.º 2</td> <td style="text-align: right;">Data jun-23</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Empreendimento: Unidade Isolada</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Endereço: Avenida São Paulo Apóstolo 896</td> </tr> <tr> <td>Bairro:</td> <td>Parque Residencial Bom Pastor</td> <td>Cidade: Sarandi UF: PR</td> </tr> <tr> <td>Tipo:</td> <td>Casa</td> <td>Padrão de construção: Médio</td> </tr> <tr> <td>Estado de conservação</td> <td>Regular</td> <td>Idade Aparente (anos): 10</td> </tr> <tr> <td>Área Construída (m²)</td> <td>63,00</td> <td>Área de total (m²) 200,00</td> </tr> <tr> <td>N.º dormitórios 3</td> <td>N.º Suítes:</td> <td>N.º vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Valor total (R\$)</td> <td>R\$ 180.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) 2.857,14</td> </tr> <tr> <td>Fonte/ telefone:</td> <td>Proposta Consultoria - Tel.: 44 3221-4500</td> <td>Status: Oferta</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 3 dormitórios.</td> </tr> </table>	Amostra n.º 2		Data jun-23	Empreendimento: Unidade Isolada			Endereço: Avenida São Paulo Apóstolo 896			Bairro:	Parque Residencial Bom Pastor	Cidade: Sarandi UF: PR	Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos): 10	Área Construída (m²)	63,00	Área de total (m²) 200,00	N.º dormitórios 3	N.º Suítes:	N.º vagas 1	Valor total (R\$)	R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 2.857,14	Fonte/ telefone:	Proposta Consultoria - Tel.: 44 3221-4500	Status: Oferta	Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 3 dormitórios.		
	Amostra n.º 2		Data jun-23																															
	Empreendimento: Unidade Isolada																																	
	Endereço: Avenida São Paulo Apóstolo 896																																	
	Bairro:	Parque Residencial Bom Pastor	Cidade: Sarandi UF: PR																															
	Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio																															
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos): 10																															
	Área Construída (m²)	63,00	Área de total (m²) 200,00																															
	N.º dormitórios 3	N.º Suítes:	N.º vagas 1																															
	Valor total (R\$)	R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 2.857,14																															
Fonte/ telefone:	Proposta Consultoria - Tel.: 44 3221-4500	Status: Oferta																																
Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 3 dormitórios.																																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Amostra n.º 3</td> <td style="text-align: right;">Data jun-23</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Empreendimento: Unidade Isolada</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Endereço: Rua Vinte e Nove 567</td> </tr> <tr> <td>Bairro:</td> <td>Jardim Aurora</td> <td>Cidade: Sarandi UF: PR</td> </tr> <tr> <td>Tipo:</td> <td>Casa</td> <td>Padrão de construção: Médio</td> </tr> <tr> <td>Estado de conservação</td> <td>Entre novo e regular</td> <td>Idade Aparente (anos): 5</td> </tr> <tr> <td>Área Construída (m²)</td> <td>58,00</td> <td>Área de total (m²) 141,35</td> </tr> <tr> <td>N.º dormitórios 3</td> <td>N.º Suítes:</td> <td>N.º vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Valor total (R\$)</td> <td>R\$ 180.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) 3.103,45</td> </tr> <tr> <td>Fonte/ telefone:</td> <td>Imobiliária Daros - Tel.: 44 3024-3664</td> <td>Status: Oferta</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 3 dormitórios.</td> </tr> </table>	Amostra n.º 3		Data jun-23	Empreendimento: Unidade Isolada			Endereço: Rua Vinte e Nove 567			Bairro:	Jardim Aurora	Cidade: Sarandi UF: PR	Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio	Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos): 5	Área Construída (m²)	58,00	Área de total (m²) 141,35	N.º dormitórios 3	N.º Suítes:	N.º vagas 1	Valor total (R\$)	R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 3.103,45	Fonte/ telefone:	Imobiliária Daros - Tel.: 44 3024-3664	Status: Oferta	Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 3 dormitórios.		
	Amostra n.º 3		Data jun-23																															
	Empreendimento: Unidade Isolada																																	
	Endereço: Rua Vinte e Nove 567																																	
	Bairro:	Jardim Aurora	Cidade: Sarandi UF: PR																															
	Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio																															
	Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos): 5																															
	Área Construída (m²)	58,00	Área de total (m²) 141,35																															
	N.º dormitórios 3	N.º Suítes:	N.º vagas 1																															
	Valor total (R\$)	R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 3.103,45																															
Fonte/ telefone:	Imobiliária Daros - Tel.: 44 3024-3664	Status: Oferta																																
Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 3 dormitórios.																																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Amostra n.º 4</td> <td style="text-align: right;">Data jun-23</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Empreendimento: Unidade Isolada</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Endereço: Rua Aparecida Jorge Garcia 263</td> </tr> <tr> <td>Bairro:</td> <td>Jardim Ouro Verde II</td> <td>Cidade: Sarandi UF: PR</td> </tr> <tr> <td>Tipo:</td> <td>Casa</td> <td>Padrão de construção: Médio</td> </tr> <tr> <td>Estado de conservação</td> <td>Entre novo e regular</td> <td>Idade Aparente (anos): 5</td> </tr> <tr> <td>Área Construída (m²)</td> <td>61,00</td> <td>Área de total (m²) 127,00</td> </tr> <tr> <td>N.º dormitórios 3</td> <td>N.º Suítes:</td> <td>N.º vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Valor total (R\$)</td> <td>R\$ 180.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) 2.950,82</td> </tr> <tr> <td>Fonte/ telefone:</td> <td>Sândalo Imóveis - Tel.: 44 4009-1331</td> <td>Status: Oferta</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 3 dormitórios.</td> </tr> </table>	Amostra n.º 4		Data jun-23	Empreendimento: Unidade Isolada			Endereço: Rua Aparecida Jorge Garcia 263			Bairro:	Jardim Ouro Verde II	Cidade: Sarandi UF: PR	Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio	Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos): 5	Área Construída (m²)	61,00	Área de total (m²) 127,00	N.º dormitórios 3	N.º Suítes:	N.º vagas 1	Valor total (R\$)	R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 2.950,82	Fonte/ telefone:	Sândalo Imóveis - Tel.: 44 4009-1331	Status: Oferta	Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 3 dormitórios.		
	Amostra n.º 4		Data jun-23																															
	Empreendimento: Unidade Isolada																																	
	Endereço: Rua Aparecida Jorge Garcia 263																																	
	Bairro:	Jardim Ouro Verde II	Cidade: Sarandi UF: PR																															
	Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio																															
	Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos): 5																															
	Área Construída (m²)	61,00	Área de total (m²) 127,00																															
	N.º dormitórios 3	N.º Suítes:	N.º vagas 1																															
	Valor total (R\$)	R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 2.950,82																															
Fonte/ telefone:	Sândalo Imóveis - Tel.: 44 4009-1331	Status: Oferta																																
Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 3 dormitórios.																																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Amostra n.º 5</td> <td style="text-align: right;">Data jun-23</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Empreendimento: Unidade Isolada</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Endereço: Rua Joaquim Antonio da Silva</td> </tr> <tr> <td>Bairro:</td> <td>Jardim Nova Independência</td> <td>Cidade: Sarandi UF: PR</td> </tr> <tr> <td>Tipo:</td> <td>Casa</td> <td>Padrão de construção: Médio</td> </tr> <tr> <td>Estado de conservação</td> <td>Regular</td> <td>Idade Aparente (anos): 10</td> </tr> <tr> <td>Área Construída (m²)</td> <td>68,05</td> <td>Área de total (m²) 128,55</td> </tr> <tr> <td>N.º dormitórios 2</td> <td>N.º Suítes:</td> <td>N.º vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Valor total (R\$)</td> <td>R\$ 180.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) 2.645,11</td> </tr> <tr> <td>Fonte/ telefone:</td> <td>Nardo Imóveis - Tel.: 44 3031-4646</td> <td>Status: Oferta</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 2 dormitórios.</td> </tr> </table>	Amostra n.º 5		Data jun-23	Empreendimento: Unidade Isolada			Endereço: Rua Joaquim Antonio da Silva			Bairro:	Jardim Nova Independência	Cidade: Sarandi UF: PR	Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos): 10	Área Construída (m²)	68,05	Área de total (m²) 128,55	N.º dormitórios 2	N.º Suítes:	N.º vagas 1	Valor total (R\$)	R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 2.645,11	Fonte/ telefone:	Nardo Imóveis - Tel.: 44 3031-4646	Status: Oferta	Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 2 dormitórios.		
	Amostra n.º 5		Data jun-23																															
	Empreendimento: Unidade Isolada																																	
	Endereço: Rua Joaquim Antonio da Silva																																	
	Bairro:	Jardim Nova Independência	Cidade: Sarandi UF: PR																															
	Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio																															
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos): 10																															
	Área Construída (m²)	68,05	Área de total (m²) 128,55																															
	N.º dormitórios 2	N.º Suítes:	N.º vagas 1																															
	Valor total (R\$)	R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 2.645,11																															
Fonte/ telefone:	Nardo Imóveis - Tel.: 44 3031-4646	Status: Oferta																																
Residência contendo vaga de garagem, sala, cozinha, 2 dormitórios.																																		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de 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	Terreno	Vaga			
Aval.	AVENIDA HENRIQUE AUGUSTO DA SILVA, 321 - DATA 02-A - QUADRA 12	66,96	127,56	1	3	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,92	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Vanderlei Giacomini 32	58,00	118,00	1	2	0	179.999,00	3.103,43	0,95	1,00	1,00	0,97	1,00	1,01	1,00	2.956,08	2.956,08	
2	Avenida São Paulo Apóstolo 896	63,00	200,00	1	3	0	180.000,00	2.857,14	0,95	1,00	1,00	1,07	1,00	0,95	1,00	2.797,22	2.797,22	
3	Rua Vinte e Nove 567	58,00	141,35	1	3	0	180.000,00	3.103,45	0,95	1,00	1,00	0,97	1,00	0,99	1,00	2.890,13	2.890,13	
4	Rua Aparecida Jorge Garcia 263	61,00	127,00	1	3	0	180.000,00	2.950,82	0,95	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	2.785,01	2.785,01	
5	Rua Joaquim Antonio da Silva	68,05	128,55	1	2	0	180.000,00	2.645,11	0,95	1,00	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	2.736,74	2.736,74	
								Unitário seco médio	2.931,99								2.833,03	2.833,03

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 I - 0,4 a 2,5	1
Total			7

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 I

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			4,27%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.833,03
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.682,94
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.983,12

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2833,03	
Desvio Padrão	88,40527044	
Coefficiente de Variação	3,12051664	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.893,52	0,0214
Limite Inferior (R\$/m²)	2.772,54	-0,0214
Intervalo de Confiabilidade	4,27%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente (m²)	66,96
Unitário (R\$/m²)	2.833,03
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	189.700,00

FORMAÇÃO DE VALOR

Área construída (m²)	66,96
Unitário (R\$/m²)	2.837,51
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	190.000,00

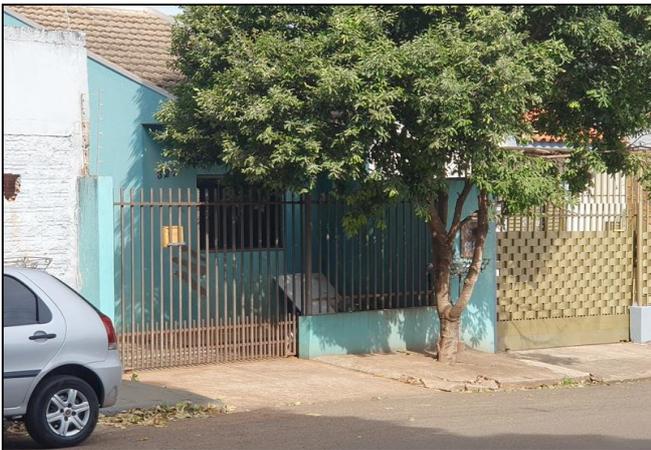
Cliente			CPF
MARICE ATENCIA			708.903.589-15
Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA HENRIQUE AUGUSTO DA SILVA		321	DATA 02-A - QUADRA 12
Bairro	Município	UF	CEP
JARDIM CASTELO	SARANDI	PR	87112-585



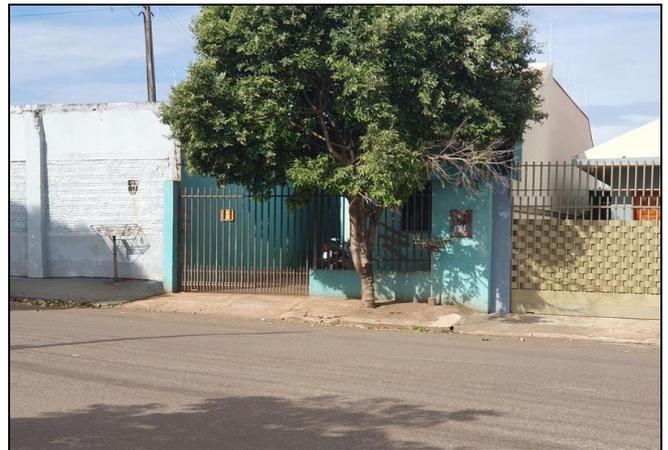
Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

Cliente			CPF
MARICE ATENCIA			708.903.589-15
Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA HENRIQUE AUGUSTO DA SILVA		321	DATA 02-A - QUADRA 12
Bairro	Município	UF	CEP
JARDIM CASTELO	SARANDI	PR	87112-585

