

## AVALIPAR ENGENHARIA

NOME RUI TAKASHI HASEGAWA

GRUPO - COTA -

### DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO RUA NOSSA SENHORA DE NAZARÉ, 109  
BAIRRO BOA VISTA CIDADE CURITIBA UF PR

COMPLEMENTO LOTE 157

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

**R\$ 1.400.000,00**

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**R\$ 980.000,00**

OBSERVAÇÕES

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm  
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

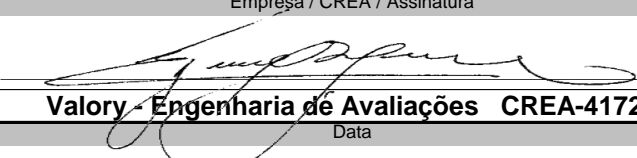
Curitiba, 07/01/2025

1 - Cliente		<b>RUI TAKASHI HASEGAWA</b>		CPF	<b>166.848.859-00</b>
2 - Endereço		RUA NOSSA SENHORA DE NAZARÉ	nº.	109	Complemento
					<b>LOTE 157</b>
Bairro	Município	BOA VISTA	UF	PR	CEP
					<b>82540-130</b>



3 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
<b>Casa</b>		<b>Médio-alto</b>	<b>Entre regular e reparos simples</b>	<b>20</b>
Terreno				
Area (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
<b>600,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,00</b>	<b>Regular</b>	<b>Plana</b>
Construção				
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada	Área total	
Casa	<b>392,41</b>	<b>0,00</b>	<b>392,41</b>	
			<b>0,00</b>	
			<b>0,00</b>	
			<b>0,00</b>	
			<b>0,00</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>392,41</b>	

4 - AVALIAÇÃO	
<b>R\$ 1.400.000,00</b>	Valor Sugerido Para Garantia <b>(Um Milhão, Quatrocentos Mil Reais )</b>
<b>R\$ 980.000,00</b>	Valor Sugerido Para Liquidação Forçada <b>(Novecentos e Oitenta Mil Reais )</b>

Empresa / CREA / Assinatura  <b>Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721</b> Data Curitiba 7 janeiro, 2025	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
---	--------------------------------------



**8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Áreas						
Identificação	Real Averb.	Homog. Averb.	Real Não Averb.	Hom. Não Averb.	Real Total	Homog. Total
Casa	392,41	392,41	-	-	<b>392,41</b>	<b>392,41</b>
					-	-
					-	-
					-	-
<b>Totais</b>	<b>392,41</b>	<b>392,41</b>	-	-	<b>392,41</b>	<b>392,41</b>

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

Valor Sugerido Para Garantia						
Casa	R\$	3.567,70 /m <sup>2</sup>	x	392,41	m <sup>2</sup>	= R\$ 1.400.000,00
Terreno	R\$	-	x	-	m <sup>2</sup>	= R\$
					Total	R\$ <b>1.400.000,00</b>

**9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**


9.1 - Trata-se de uma casa residencial de padrão médio-alto e 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 - Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.


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


**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

	<b>Amostra n.º 1</b>			<b>Data</b>   jan-25		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Benvenuto Gusso, 1168					
	Bairro:	Boa Vista	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	12		
	Área Construída (m²)	290,00	Área de Terreno (m²)	660,00		
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	3	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 1.295.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.465,52		
	Fonte/ telefone:	Cristiane Valente Lacourt - Tel.: 41 3209-1577		Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, lavabo, 05 dormitórios (sendo 03 suítes), bwc social, cozinha, área de serviç, despensa e churrasqueira.						

	<b>Amostra n.º 2</b>			<b>Data</b>   jan-25		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Leonardo Krasinski, 234					
	Bairro:	Boa Vista	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10		
	Área Construída (m²)	331,00	Área de Terreno (m²)	480,00		
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	2	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 1.299.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.924,47		
	Fonte/ telefone:	RE/MAX BUSINESS - Tel.: 41 3209-1577		Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, lavabo, 04 dormitórios (sendo 02 suítes), bwc social, cozinha, área de serviç, despensa e churrasqueira.						

	<b>Amostra n.º 3</b>			<b>Data</b>   jan-25		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Flávio Dallegrave, 4776					
	Bairro:	Boa Vista	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
	Área Construída (m²)	213,00	Área de Terreno (m²)	474,60		
	N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	2	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 1.100.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.164,32		
	Fonte/ telefone:	Apolar Ahú - Tel.: 41 3250-7100		Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, lavabo, 05 dormitórios (sendo 02 suítes), bwc social, cozinha, área de serviç, despensa e churrasqueira.						

	<b>Amostra n.º 4</b>			<b>Data</b>   jan-25		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Vicente Ciccarino, 181					
	Bairro:	Boa Vista	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10		
	Área Construída (m²)	218,95	Área de Terreno (m²)	480,00		
	N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 1.400.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.394,15		
	Fonte/ telefone:	JBA Imobiliária - Tel.: 41 99187-9937		Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, lavabo, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviç, despensa e churrasqueira.						

	<b>Amostra n.º 5</b>			<b>Data</b>   jan-25		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua José Merhy, 503					
	Bairro:	Boa Vista	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	12		
	Área Construída (m²)	300,00	Área de Terreno (m²)	556,00		
	N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 1.700.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.666,67		
	Fonte/ telefone:	Rezende Imóveis - Tel.: 41 3209-1577		Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, lavabo, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviç, despensa e churrasqueira.						

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

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (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
<b>Aval.</b>	RUA ANTÔNIO DANIEL DALCUCHE FILHO, 27 - UNIDADE 01 E 02	392,41	600,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,66	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Benvenuto Gusso, 1168	290,00	660,00	2	2	3	1.295.000,00	4.465,52	0,90	1,05	0,96	0,80	1,00	0,99	1,00	3.231,60	3.231,60
2	Rua Leonardo Krasinski, 234	331,00	480,00	2	2	2	1.299.000,00	3.924,47	0,90	1,05	0,98	0,77	1,00	1,03	1,00	2.906,84	2.906,84
3	Rua Flávio Dallegrove, 4776	213,00	474,60	2	3	2	1.100.000,00	5.164,32	0,90	1,00	0,93	0,84	1,00	1,03	1,00	3.663,12	3.663,12
4	Rua Vicente Ciccarino, 181	218,95	480,00	2	3	1	1.400.000,00	6.394,15	0,90	1,00	0,93	0,77	1,00	1,03	1,00	4.144,72	4.144,72
5	Rua José Merhy, 503	300,00	556,00	2	3	1	1.700.000,00	5.666,67	0,90	1,00	0,97	0,80	1,00	1,01	1,00	3.890,07	3.890,07
								Unitário seco médio	5,123,03							3.567,27	3.567,27

**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
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
<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
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			19,14%
<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)	3.567,27
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.637,45
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.497,09

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3567,27
Desvio Padrão	498,918066
Coeficiente de Variação	13,98598639
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	3.908,65
Limite Inferior (R\$/m²)	3.225,89
Intervalo de Confiabilidade	19,14%

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área equivalente (m²)	392,41
Unitário (R\$/m²)	3.567,27
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.399.833,00

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área construída (m²)	392,41
Unitário (R\$/m²)	3.567,70
VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA (R\$)	1.400.000,00

Cliente			CPF
<b>RUI TAKASHI HASEGAWA</b>			<b>166.848.859-00</b>
Endereço		nº.	Complemento
RUA NOSSA SENHORA DE NAZARÉ		109	LOTE 157
Bairro	Município	UF	CEP
BOA VISTA	CURITIBA	PR	82540-130



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação Numérica

Cliente		CPF	
<b>RUI TAKASHI HASEGAWA</b>		<b>166.848.859-00</b>	
Endereço		nº.	Complemento
RUA NOSSA SENHORA DE NAZARÉ		109	LOTE 157
Bairro	Município	UF	CEP
BOA VISTA	CURITIBA	PR	82540-130

