

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



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

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

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

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	-	-	392,41	392,41
					-	-
					-	-
					-	-
Totais	392,41	392,41	-	-	392,41	392,41

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 ²	x	392,41	m ²	= R\$ 1.400.000,00
Terreno	R\$	-	x	-	m ²	= R\$
					Total	R\$ 1.400.000,00

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

		Amostra n.º 1				Data 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.						
	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.						
	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.						
	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.						
	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
Aval.	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
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			19,14%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

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	
Coefficiente de Variação	13,98598639	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.908,65	0,0957
Limite Inferior (R\$/m²)	3.225,89	-0,0957
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
RUI TAKASHI HASEGAWA			166.848.859-00
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	
RUI TAKASHI HASEGAWA		166.848.859-00	
Endereço		nº.	Complemento
RUA NOSSA SENHORA DE NAZARÉ		109	LOTE 157
Bairro	Município	UF	CEP
BOA VISTA	CURITIBA	PR	82540-130

