

AVALIPAR ENGENHARIANOME **JUSSEMAR ARNAUTS**

GRUPO COTA

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO RUA POR DO SOL, S/N
BAIRRO COLÔNIA MISSÕES CIDADE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE UF PR
COMPLEMENTO LOTE 02 - QUADRA 03
MATRICULA 21.434 REGISTRO RGI DE SALTO DO LONTRA, PR

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA**R\$ 90.000,00****VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)****R\$ 63.000,00****OBSERVAÇÕES**

A localização do imóvel está em conformidade com laudo técnico anteriormente elaborado. Entretanto, não foi apresentada planta de implantação do lote ou do loteamento, o que impede a confirmação precisa da localização do terreno apenas com base na documentação fornecida. Conforme matrícula apresentada, o terreno possui área de 296,47 m², com as seguintes dimensões: 22,20 metros ao nordeste, confrontando com o lote nº 03; 28,74 metros ao sudeste, confrontando com o lote nº 01; 6,88 metros ao sudoeste, confrontando com o prolongamento da Avenida Alexandre Bonetti; e 14,01 metros ao noroeste, confrontando com a Rua Pôr do Sol. Por se tratar exclusivamente de um lote urbano sem edificações, o imóvel não possui condições de habitabilidade, sendo classificado como terreno não edificado.

FOTO FACHADA

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 26/06/2025

1 - Cliente		CPF	
JUSSEMAR ARNAUTS		060.613.359-10	
2 - Endereço		nº.	Complemento
RUA POR DO SOL		S/N	LOTE 02 - QUADRA 03
Bairro	Município	UF	CEP
COLÔNIA MISSÕES	NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE	PR	85635-000



3 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Terreno				
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
296,47	100,00%	6,88	Irregular	Active
Construção				
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada		Área total
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
		TOTAL		0.00

4 - AVALIAÇÃO	
Valor Sugerido Para Garantia	
R\$ 90.000,00	(Noventa Mil Reais)
Valor Sugerido Para Liquidação Forçada	
R\$ 63.000,00	(Sessenta e Três Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721 Data Curitiba, 26/06/2025	

5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

[illegible]

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 aclave, sem benfeitorias.

Matrícula: 21.434 - RGI de Nova Esperança do Sudoeste/PR

Ind. Fiscal: -

Outros: -

6 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		Guias e sarjetas	X
Rede de esgoto		Rede telefônica	X	Asfalto		Passeio	
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Pedra natural	X	Fossa	X
Ocupação principal		Padrão construtivo		Densidade demográfica		Tráfego no trecho	
Residencial		Baixo		Médio-baixo		Reduzido	

DISTÂNCIAS: A - até 500m / B - entre 500m e 1.000m / C - acima de 1.000m

Transporte Público	C		Centros de Ensino	B		Shopping Center	C
Comércio Local	B		Parque / Clube	C		Indústria	B
Pólo Comercial	B		Hospital	C		Praia	-

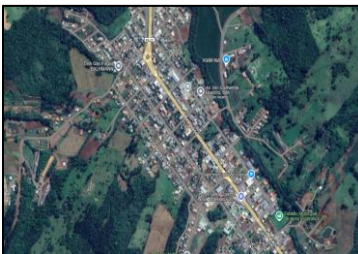
7 - PARTICULARIDADES

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	-	-	-	-	-	-
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						
Terreno	R\$	303,57 /m ²	x	296,47	m ² = R\$	90.000,00
Edificações	R\$		x	-	m ² = R\$	-
				Total	R\$	90.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
9.1 – Trata-se de um terreno sem benfeitorias e, para essa tipologia de imóvel, o mercado apresenta volume 9.1 – O imóvel avaliado corresponde a um terreno sem benfeitorias. Para essa tipologia, o mercado apresenta baixo volume de ofertas, velocidade de comercialização regular e liquidez igualmente regular, com tendência de manutenção desses parâmetros no curto e médio prazos. Diante do contexto econômico local, das limitações técnicas observadas, do potencial de comercialização e do tempo estimado de absorção pelo mercado, aplicou-se fator redutor de 30% sobre o valor de mercado, considerando-se as condições de uma venda em caráter de liquidação forçada. 9.2 – Não foram realizadas verificações quanto à autenticidade dos documentos disponibilizados. As observações “in loco” foram efetuadas sem o uso de equipamentos de medição, baseando-se em inspeção visual e em informações fornecidas por terceiros, presumidas como verdadeiras. Eventuais inconsistências, alterações ou invalidações dessas premissas podem impactar significativamente os valores ora estimados, exigindo, portanto, revisão da presente avaliação. 9.3 – A localização do imóvel está em conformidade com laudo técnico anteriormente elaborado. Entretanto, não foi apresentada planta de implantação do lote ou do loteamento, o que impede a confirmação precisa da localização do terreno apenas com base na documentação fornecida. 9.4 – Conforme matrícula apresentada, o terreno possui área de 296,47 m², com as seguintes dimensões: 22,20 metros ao nordeste, confrontando com o lote nº 03; 28,74 metros ao sudeste, confrontando com o lote nº 01; 6,88 metros ao sudoeste, confrontando com o prolongamento da Avenida Alexandre Bonetti; e 14,01 metros ao noroeste, confrontando com a Rua Pôr do Sol. 9.5 – Por se tratar exclusivamente de um lote urbano sem edificações, o imóvel não possui condições de habitabilidade, sendo classificado como terreno não edificado.
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 jun-25			
	Empreendimento:		Unidade Isolada							
	Endereço:		Rua Projetada							
	Bairro:		Centro		Cidade:		Nova Esperança do Sudoeste	UF:	PR	
	Tipo:		Terreno		Padrão de construção:					
	Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos):		0			
	Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²)		252,00			
	N.º dormitórios		-		N.º Suítes:		-		N.º vagas	-
	Valor total (R\$)		R\$ 70.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		277,78			
	Fonte/ telefone:		Dakosta Imóveis		Tel.:		46 99902-4541	Status:	Oferta	
	Terreno plano, sem benfeitorias.									

		Amostra n.º 2					Data jun-25			
	Empreendimento:		Unidade Isolada							
	Endereço:		Rua Duque de Caxias, 665							
	Bairro:		Santa Mônica		Cidade:		Ampére	UF:	PR	
	Tipo:		Terreno		Padrão de construção:					
	Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos):		0			
	Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²)		525,00			
	N.º dormitórios		-		N.º Suítes:		-		N.º vagas	-
	Valor total (R\$)		R\$ 160.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		304,76			
	Fonte/ telefone:		Investir Imóveis		Tel.:		46 99914-6182	Status:	Oferta	
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.									

		Amostra n.º 3					Data jun-25			
	Empreendimento:		Unidade Isolada							
	Endereço:		Rua Eurides Favretto							
	Bairro:		Loteamento Favretto		Cidade:		Ampére	UF:	PR	
	Tipo:		Terreno		Padrão de construção:					
	Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos):		0			
	Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²)		422,74			
	N.º dormitórios		-		N.º Suítes:		-		N.º vagas	-
	Valor total (R\$)		R\$ 160.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		378,48			
	Fonte/ telefone:		Investir Imóveis		Tel.:		46 99914-6182	Status:	Oferta	
	Terreno plano, de esquina, sem benfeitorias.									

		Amostra n.º 4					Data jun-25			
	Empreendimento:		Unidade Isolada							
	Endereço:		Rua João Turcheto							
	Bairro:		Loteamento Muller		Cidade:		Ampére	UF:	PR	
	Tipo:		Terreno		Padrão de construção:					
	Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos):		0			
	Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²)		390,00			
	N.º dormitórios		-		N.º Suítes:		-		N.º vagas	-
	Valor total (R\$)		R\$ 150.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		384,62			
	Fonte/ telefone:		Investir Imóveis		Tel.:		46 99914-6182	Status:	Oferta	
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.									

		Amostra n.º 5					Data jun-25			
	Empreendimento:		Unidade Isolada							
	Endereço:		Rua Dona Leopoldina							
	Bairro:		Loteamento Pompermaier		Cidade:		Ampére	UF:	PR	
	Tipo:		Terreno		Padrão de construção:					
	Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos):		0			
	Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²)		328,46			
	N.º dormitórios		-		N.º Suítes:		-		N.º vagas	-
	Valor total (R\$)		R\$ 150.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		456,68			
	Fonte/ telefone:		Gonzato Imóveis		Tel.:		46 99912-9182	Status:	Oferta	
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.									

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.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)	
											Oferta	Local.	Área	Topogr afia	Testad a	Profundi dade	Esquina	Distância da praia			Potencial
Aval.	RUA POR DO SOL, S/N - LOTE 02 - QUADRA 03	296,47	-	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Projetada	252,00	-	0,00	1,000	-	-	-	70.000,00	277,78	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	252,41	252,41	
2	Rua Duque de Caxias, 665	525,00	-	0,00	1,000	-	-	-	160.000,00	304,76	0,90	0,90	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	273,19	273,19	
3	Rua Eurides Favretto	422,74	-	0,00	1,000	-	-	-	160.000,00	378,48	0,90	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	330,21	330,21	
4	Rua João Turcheto	390,00	-	0,00	1,000	-	-	-	150.000,00	384,62	0,90	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	332,19	332,19	
5	Rua Dona Leopoldina	328,46	-	0,00	1,000	-	-	-	150.000,00	456,68	0,90	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	386,06	386,06	
										Unitário seco médio	360,46									314,81	314,81

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 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 apresentada 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
<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
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
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			19,54%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		Grau III	

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	314,81
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	409,26
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	220,37

SANEAMENTO TERRENO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	314,81	
Desvio Padrão	53,01	
Coefficiente de Variação	16,84%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	351,08	11,52%
Limite Inferior (R\$/m²)	289,57	-8,02%
Intervalo de Confiabilidade	19,54%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO

Área Total do terreno(m²)	296,47
Quota do Terreno(m²)	296,47
Unitário (R\$/m²)	314,81
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	93.332,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 303,57

Valor Sugerido p/ Garantia Terreno (R\$) 90.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
	0	a	0,00		1,000	R\$ 0,00
						R\$ 0,00
TOTAL						R\$ 0,00

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL

Fator de Comercialização	1
Valor do Terreno (R\$)	90.000,00
Valor das Edificações (R\$)	-
VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA - TOTAL	90.000,00

Cliente		CPF	
JUSSEMAR ARNAUTS		060.613.359-10	
Endereço	nº.	Complemento	
RUA POR DO SOL	S/N	LOTE 02 - QUADRA 03	
Bairro	Município	UF	CEP
COLÔNIA MISSÕES	NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE	PR	85635-000



Logradouro



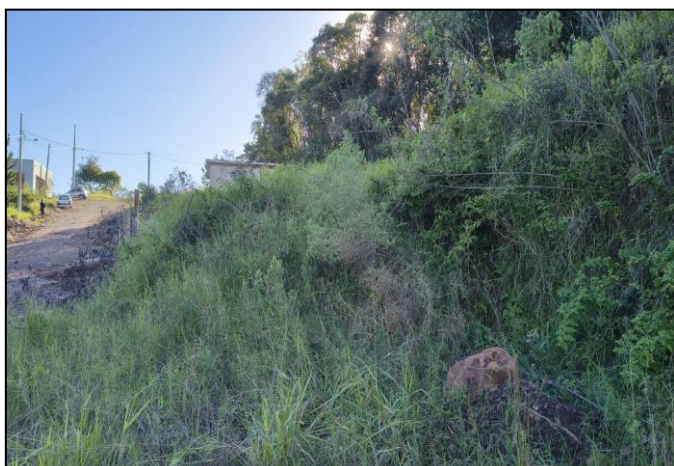
Logradouro



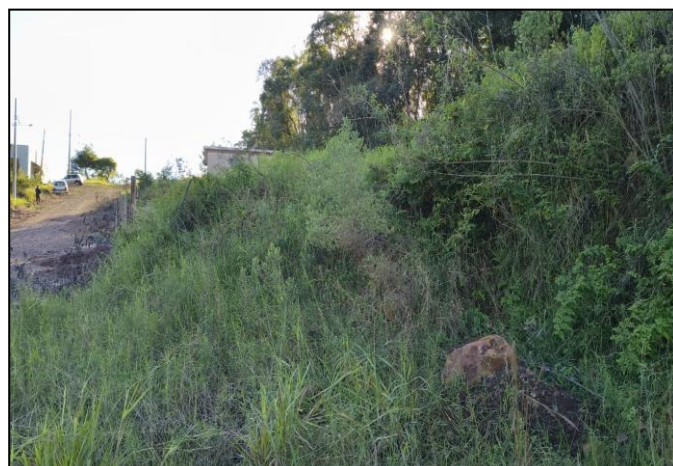
Fachada



Fachada



Vista do Terreno



Vista do Terreno

Cliente		CPF	
JUSSEMAR ARNAUTS		060.613.359-10	
Endereço	nº.	Complemento	
RUA POR DO SOL	S/N	LOTE 02 - QUADRA 03	
Bairro	Município	UF	CEP
COLÔNIA MISSÕES	NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE	PR	85635-000

