

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - Cliente e Proprietária		CPF/CNPJ	
LUFRA TECHNOLOGY		NÃO INFORMADO	
2 - Endereço		nº.	Complemento
RUA TROFI ANDRÉ AQUIM		121	LOTE 35 - QUADRA 1-9
Bairro	Município	UF	CEP
UBERABA	CURITIBA	PR	81560-690

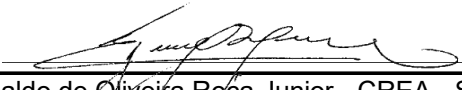


3 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Casa		Médio-baixo	Entre regular e reparos simples	25
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
456,00	100,00%	12,00	Regular	Plana
Construção				
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada	Área total	
Casa	0,00	119,00	119,00	
Edícula	0,00	18,00	18,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
		TOTAL	137,00	

4 - AVALIAÇÃO

Valor Total	
R\$ 500.000,00	(Quinhentos Mil Reais)
Valor de Liquidez Forçada	
R\$ 350.000,00	(Trezentos e Cinquenta Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	
	
Eng. Rynaldo de Oliveira Roça Junior - CREA - SP. 78196/D	
Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721	
Data	
Curitiba - 11 agosto, 2025	
	

5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

[illegible]

ESQUADRIAS	Ferro
------------	-------

Edificação

IDENTIFICAÇÃO	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA
SUB-SOLO			Concreto Armado
PILOTIS			Nº. DE BLOCOS
ANDAR TIPO			
COBERTURA			Nº. DE ELEVADORES / BLOCO
ÁTICO			

Infra Estrutura / Equipamentos

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

Descrição sucinta do imóvel

Terreno urbano em zoneamento ZR-2 (Zona Residencial 2) - Coeficiente de Aproveitamento: 1, Taxa de Ocupação: 50% e Altura Máxima: 2 pavimentos. Possui uma casa não averbada, estimada em 137,00 m² composta por: garagem, sala de estar / jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), banheiro social, cozinha e área de serviço. Edícula contendo: churrasqueira e dormitório.

Matrícula: 44.344 - 4º RI de Curitiba/ PR

IPTU: 88-234-068.000-1

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	B
Comércio Local	A	Parque / Clube	A	Indústria	C
Polo Comercial	A	Hospital	B	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
Casa	-	-	119,00	119,00	119,00	119,00
Edícula			18,00	18,00	18,00	18,00
					-	-
					-	-
					-	-
Totais	-	-	137,00	137,00	137,00	137,00
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						
Terreno	R\$	1.096,49 /m ²	x	456,00 m ²	= R\$	500.000,00
Casa	R\$	0,00 /m ²	x	137,00 m ²	= R\$	-
Total					R\$	500.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de um terreno urbano com residência não averbada, 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 25% para liquidação forçada.

9.2 - Na matrícula não consta endereço do imóvel, localizado na Rua Trofi Antônio Lemes, nº 121, de acordo com o IPTU.

9.3 - Na matrícula não há averbação de área construída. Conforem laudo anterior, no local há uma residência com área estimada de 119,00 m², uma edícula com área de 18,00 m² e uma casa de madeira com área de 40,00 m². Como não possui área averbada, o valor informado na capa deste laudo é referente apenas ao terreno.

9.4 - 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.

9.5 - A título de informação segue abaixo valor do imóvel considerando as áreas não averbadas (desconsiderando a edificação em madeira):

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES						
Edificações	Idade	Conser.	Área (m ²)	Custo Unitário (R\$ / m ²)	Depreci.	Custo Deprec.
Casa	25	d	119,00	2.255,87	0,648	173.954,53
Edícula	25	d	18,00	2.255,87	0,648	26.312,45
TOTAL						200.000,00
FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL						
Fator de Comercialização						1
Valor do Terreno (R\$)						500.000,00
Valor das Edificações (R\$)						200.000,00
VALOR TOTAL						700.000,00
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA						490.000,00

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

ELEMENTOS COMPARATIVOS

<

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	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Padrão Condominio	Potencial		
Aval.	RUA TROFI ANDRÉ AQUIM, 121 - LOTE 35 - QUADRA 1-9	456,00	137,00	-	0,648	1	3	0	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Eurides Maciel de Almeida, 442	406,00	-	0,00	1,000	-	-	-	560.000,00	1.379,31	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.260,43	1.260,43
2	Rua Ulisses José Ribeiro	600,00	-	0,00	1,000	-	-	-	580.000,00	966,67	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	936,78	936,78
3	Rua Bacupari, 188	464,00	-	0,00	1,000	-	-	-	650.000,00	1.400,86	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.264,05	1.264,05
4	Rua Clóvis Beviláqua Sobrinho, 50	455,00	-	0,00	1,000	-	-	-	499.000,00	1.096,70	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.026,67	1.026,67
5	Rua José Gadzalski, 8294	468,00	-	0,00	1,000	-	-	-	495.000,00	1.057,69	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	993,64	993,64
Unitário seco médio										1.180,25										1.096,31	1.096,31

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 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
<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 I	

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			16,12%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		Grau I	

Comentários:

Para a determinação dos valores de reedição utilizamos a tabela de Coeficientes publicada pelo IBAPE-SP, a qual faz a correlação do padrão do imóvel com a divulgação do R8N do Sinduscon PR (R\$ 2.473,54 /m²) - fonte: <http://www.sinduscon-pr.com.br/>.

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	1.096,31
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	1.425,21
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	767,42

SANEAMENTO TERRENO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	1.096,31	
Desvio Padrão	154,85	
Coeficiente de Variação	14,12%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	1.202,27	9,66%
Limite Inferior (R\$/m²)	1.025,53	-6,46%
Intervalo de Confiabilidade	16,12%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO

Área Total do terreno(m²)	456,00
Quota do Terreno(m²)	456,00
Unitário (R\$/m²)	1.096,31
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	499.918,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 1.096,49

Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$) 500.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Casa	25	d	119,00		0,648	0,00
Edícula	25	d	18,00		0,648	0,00
TOTAL						-

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL

Fator de Comercialização		1
Valor do Terreno (R\$)		500.000,00
Valor das Edificações (R\$)		-
VALOR TOTAL		500.000,00
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA		350.000,00

Cliente		CPF	
LUFRA TECHNOLOGY		NÃO INFORMADO	
Endereço		nº.	Complemento
RUA TROFI ANDRÉ AQUIM		121	LOTE 35 - QUADRA 1-9
Bairro	Município	UF	CEP
UBERABA	CURITIBA	PR	81560-690



Fachada



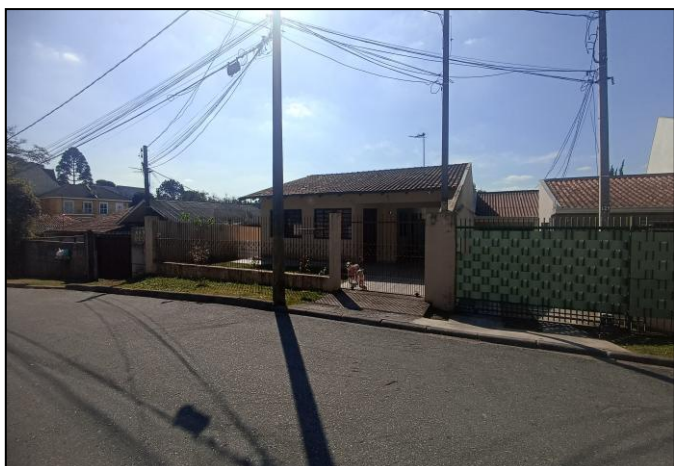
Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

Cliente			CPF
LUFRA TECHNOLOGY			NÃO INFORMADO
Endereço		nº.	Complemento
RUA TROFI ANDRÉ AQUIM		121	LOTE 35 - QUADRA 1-9
Bairro	Município	UF	CEP
UBERABA	CURITIBA	PR	81560-690



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Identificação

Cliente			CPF
LUFRA TECHNOLOGY			NÃO INFORMADO
Endereço	nº.	Complemento	
RUA TROFI ANDRÉ AQUIM	121	LOTE 35 - QUADRA 1-9	
Bairro	Município	UF	CEP
UBERABA	CURITIBA	PR	81560-690

