

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------|------------------------|
| 1 - Proponente | | CPF/CNPJ | |
| MCF AGRÍCOLA LTDA | | 11.022.436/0001-06 | |
| 2 - Endereço | | nº. | Complemento |
| AVENIDA SILVA JARDIM | | 2.809 | APARTAMENTO 201 |
| Bairro | Município | UF | CEP |
| ÁGUA VERDE | CURITIBA | PR | 80240-020 |



| 3 - IMÓVEL | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------|--|----------------|
| Tipo de Imóvel | | Padrão Construtivo | Conservação | Idade Aparente |
| Apartamento | | Médio-alto | Entre regular e reparos simples | 15 |
| Terreno | | | | |
| Área (m²) | F. Ideal (%) | Testada (m) | Formato | Topografia |
| 630,00 | 5,49% | 28,00 | Regular | Plana |
| Construção | | | | |
| Identificação | Área privativa | Área comum | Área total | |
| Apto. 201 | 203,57 | 68,74 | 272,31 | |
| | | | 0,00 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | TOTAL | |
| | | | 272,31 | |

| 4 - AVALIAÇÃO | |
|---|--|
| Valor Total | |
| R\$ 800.000,00 | (Oitocentos Mil Reais) |
| Empresa / CREA / Assinatura |  |
| Eng. Rynaldo de Oliveira Roça Junior - CREA - SP. 78196/D | |
| Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721 | |
| Data | |
| Curitiba - 23 março, 2021 | |

| 8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO | | | | | | |
|---|----------------|--------------------------|--------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Áreas | | | | | | |
| Identificação | Real Privativa | Homog. privativa | Real comum | Homog. comum | Real Total | Homog. Total |
| Apto. 201 | 203,57 | 203,57 | 68,74 | - | 272,31 | 203,57 |
| | | | | - | - | - |
| | | - | | - | - | - |
| | | - | | - | - | - |
| | | - | | - | - | - |
| Totais | 203,57 | 203,57 | 68,74 | - | 272,31 | 203,57 |
| <p>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</p> | | | | | | |
| Avaliação | | | | | | |
| Apartamento | R\$ | 3.929,85 /m ² | x | 203,57 | m ² | = R\$ 800.000,00 |
| Vagas | R\$ | | x | - | m ² | = R\$ 0,00 |
| | | | | | Total | R\$ 800.000,00 |

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de um apartamento de padrão médio alto, sem vaga de garagem e para esta tipologia de imóvel o mercado apresenta um baixo volume de ofertas, baixa velocidade de vendas e baixa 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 50% 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.

9.4 - Imóveis desta tipologia sem vaga de garagem tem sua liquidez comprometida.

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

| | | | | | | |
|---|--|------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------|
|  | Amostra n.º 1 | | | | Data mar-21 | |
| | Empreendimento: Edifício Ilha Bella | | | | | |
| | Endereço: Avenida Silva jardim, 2.809 - 6º Andar | | | | | |
| | Bairro: | Água Verde | Cidade: | Curitiba | UF: | PR |
| | Tipo: | Apartamento | Padrão de construção: | Médio-alto | | |
| | Estado de conservação | Regular | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| | Área Privativa (m²) | 203,57 | Área Total (m²) | 300,00 | | |
| | Dormitórios: | 2 | Suítes: | 2 | N.º vagas | 2 |
| | Valor total (R\$) | R\$ 1.400.000,00 | | Valor unitário (R\$/m²) | 6.877,24 | |
| | Fonte/ telefone: | Nelson Bufrem | Tel.: | (41) 992484284 | Status: | Oferta |
| | Apartamento contendo: 03 salas, lareira, lavabo, 03 sacadas (sendo 01 com churrasqueira), 04 dormitórios (sendo 02 suítes), bwc social, cozinha e área de serviço. | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------|
|  | Amostra n.º 2 | | | | Data mar-21 | |
| | Empreendimento: Edifício Queen Elizabeth | | | | | |
| | Endereço: Avenida Silva jardim, 2.939 | | | | | |
| | Bairro: | Água Verde | Cidade: | Curitiba | UF: | PR |
| | Tipo: | Apartamento | Padrão de construção: | Médio-alto | | |
| | Estado de conservação | Regular | Idade Aparente (anos): | 7 | | |
| | Área Privativa (m²) | 164,00 | Área Total (m²) | 300,00 | | |
| | Dormitórios: | 0 | Suítes: | 4 | N.º vagas | 2 |
| | Valor total (R\$) | R\$ 1.190.000,00 | | Valor unitário (R\$/m²) | 7.256,10 | |
| | Fonte/ telefone: | Cardoso Silva | Tel.: | (41) 99819-1079 | Status: | Oferta |
| | Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 04 suítes, bwc social, cozinha e área de serviço. | | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|--------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------|
|  | Amostra n.º 3 | | | | Data mar-21 | |
| | Empreendimento: Edifício Ilha Bella | | | | | |
| | Endereço: Avenida Silva jardim, 2.809 - 8º Andar | | | | | |
| | Bairro: | Água Verde | Cidade: | Curitiba | UF: | PR |
| | Tipo: | Apartamento | Padrão de construção: | Médio-alto | | |
| | Estado de conservação | Regular | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| | Área Privativa (m²) | 208,00 | Área Total (m²) | 333,00 | | |
| | Dormitórios: | 2 | Suítes: | 2 | N.º vagas | 2 |
| | Valor total (R\$) | R\$ 1.150.000,00 | | Valor unitário (R\$/m²) | 5.528,85 | |
| | Fonte/ telefone: | Imobiliária Bonfim | Tel.: | (41) 99886-2050 | Status: | Oferta |
| | Apartamento contendo: 03 salas, lareira, lavabo, 03 sacadas (sendo 01 com churrasqueira), 04 dormitórios (sendo 02 suítes), bwc social, cozinha e área de serviço. | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------|
|  | Amostra n.º 4 | | | | Data mar-21 | |
| | Empreendimento: Edifício Residencial | | | | | |
| | Endereço: Avenida Silva Jardim, 2.939 | | | | | |
| | Bairro: | Água Verde | Cidade: | Curitiba | UF: | PR |
| | Tipo: | Apartamento | Padrão de construção: | Médio-alto | | |
| | Estado de conservação | Regular | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| | Área Privativa (m²) | 164,00 | Área Total (m²) | 213,00 | | |
| | Dormitórios: | 2 | Suítes: | 2 | N.º vagas | 2 |
| | Valor total (R\$) | R\$ 1.190.000,00 | | Valor unitário (R\$/m²) | 7.256,10 | |
| | Fonte/ telefone: | Bellos Imóveis | Tel.: | (41) 30195254 | Status: | Oferta |
| | Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 04 dormitórios (sendo 02 suítes), lavabo, cozinha, churrasqueira e área de serviço. | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|--------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------|
|  | Amostra n.º 5 | | | | Data mar-21 | |
| | Empreendimento: Edifício Residencial | | | | | |
| | Endereço: Avenida Silva Jardim, 2.833 | | | | | |
| | Bairro: | Água Verde | Cidade: | Curitiba | UF: | PR |
| | Tipo: | Apartamento | Padrão de construção: | Médio-alto | | |
| | Estado de conservação | Regular | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| | Área Privativa (m²) | 225,23 | Área Total (m²) | 423,00 | | |
| | Dormitórios: | 0 | Suítes: | 4 | N.º vagas | 2 |
| | Valor total (R\$) | R\$ 1.530.000,00 | | Valor unitário (R\$/m²) | 6.793,06 | |
| | Fonte/ telefone: | Bidese Imobiliária | Tel.: | (41) 3039-3314 | Status: | Oferta |
| | Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 04 suítes, lavabo, cozinha, sacada com churrasqueira, despensa e área de serviço. | | | | | |

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

| Nº | Endereço | Área Privativa (m²) | Área Total (m²) | Vagas | Dormitórios | Suíte | Preço Pedido (R\$) | Unitário (R\$/m²) | Fatores de Ajustes | | | | | | Unit. Homg (R\$/m²) | Unit. Saneado (R\$/m²) | |
|--------------|--|---------------------|-----------------|-------|-------------|-------|--------------------|---------------------|--------------------|--------|------|---------------|--------|-------|---------------------|------------------------|----------|
| | | | | | | | | | Oferta | Local. | Área | Ross Heidecke | Padrão | Andar | | | Vaga |
| <i>Aval.</i> | AVENIDA SILVA JARDIM, 2809 - APARTAMENTO 201 | 203,57 | 272,31 | 0 | 0 | 3 | - | - | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,78 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | - | - |
| 1 | Avenida Silva jardim, 2.809 - 6º Andar | 203,57 | 300,00 | 2 | 2 | 2 | 1.400.000,00 | 6.877,24 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 4.122,20 | 4.122,20 |
| 2 | Avenida Silva jardim, 2.939 | 164,00 | 300,00 | 2 | 0 | 4 | 1.190.000,00 | 7.256,10 | 0,90 | 1,00 | 0,97 | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 3.865,44 | 3.865,44 |
| 3 | Avenida Silva jardim, 2.809 - 8º Andar | 208,00 | 333,00 | 2 | 2 | 2 | 1.150.000,00 | 5.528,85 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 3.322,91 | 3.322,91 |
| 4 | Avenida Silva Jardim, 2.939 | 164,00 | 213,00 | 2 | 2 | 2 | 1.190.000,00 | 7.256,10 | 0,90 | 1,00 | 0,97 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 4.212,71 | 4.212,71 |
| 5 | Avenida Silva Jardim, 2.833 | 225,23 | 423,00 | 2 | 0 | 4 | 1.530.000,00 | 6.793,06 | 0,90 | 1,00 | 1,01 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 4.123,53 | 4.123,53 |
| | | | | | | | | Unitário seco médio | 6.742,27 | | | | | | | 3.929,36 | 3.929,36 |

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Grau 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 |
|---|--|----------------------------|----------------------------|
| <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 - Grau 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 | | | 12,64% |
| QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: | | | Grau III |

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Número de elementos | 5 |
| Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) | 3.929,36 |
| Limite Superior (R\$/m²) (+30%) | 5.108,16 |
| Limite Inferior (R\$/m²) (-30%) | 2.750,55 |

SANEAMENTO

| | | |
|---------------------------------|-------------|---------|
| Número de elementos saneados | 5 | |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²) | 3929,36 | |
| Desvio Padrão | 362,990494 | |
| Coeficiente de Variação | 9,237912214 | |
| t de Student | 1,53 | |
| Limite Superior (R\$/m²) | 4.177,73 | 0,0632 |
| Limite Inferior (R\$/m²) | 3.680,98 | -0,0632 |
| Intervalo de Confiabilidade | 12,64% | |

FORMAÇÃO DE VALOR

| | |
|---------------------------------|------------|
| Área equivalente (m²) | 203,57 |
| Unitário (R\$/m²) | 3.929,36 |
| Valor de Mercado p/ Venda (R\$) | 799.899,00 |

FORMAÇÃO DE VALOR

| | |
|---------------------------------|------------|
| Área construída (m²) | 203,57 |
| Unitário (R\$/m²) | 3.929,85 |
| Valor de Mercado p/ Venda (R\$) | 800.000,00 |

| | | | |
|--------------------------|-----------|---------------------------|-----------------|
| Cliente | | CPF | |
| MCF AGRÍCOLA LTDA | | 11.022.436/0001-06 | |
| Endereço | | nº. | Complemento |
| AVENIDA SILVA JARDIM | | 2.809 | APARTAMENTO 201 |
| Bairro | Município | UF | CEP |
| ÁGUA VERDE | CURITIBA | PR | 80240-020 |



Vista da Rua



Vista da Rua



Fachada



Identificação Numérica



Fachada



Identificação

| | | | |
|---|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Cliente MCF AGRÍCOLA LTDA | | CPF 11.022.436/0001-06 | |
| Endereço AVENIDA SILVA JARDIM | | nº. 2.809 | Complemento APARTAMENTO 201 |
| Bairro ÁGUA VERDE | Município CURITIBA | UF PR | CEP 80240-020 |



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Lateral



Fundos

