

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - Proponente		CPF/CNPJ	
SICOOB SUL		05.888.589/0001-20	
2 - Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA SETE DE SETEMBRO		3.146	LOJAS 49 E 50
Bairro	Município	UF	CEP
CENTRO	CURITIBA	PR	80230-085

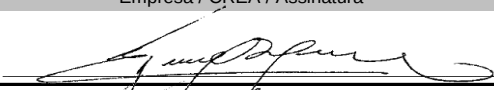


3 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo		Conservação		Idade Aparente	
Loja		Médio		Regular		15	
Terreno							
Area (m²)		F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato		Topografia	
1.635,11		0,42%	24,64	Regular		Plana	
Construção							
Identificação	Área privativa		Área comum		Área total		
Loja 49	18,22		10,76		28,98		
Loja 50	19,82		11,71		31,53		
			TOTAL			60,51	

4 - AVALIAÇÃO

Valor Total	
R\$ 170.000,00	(Cento e Setenta Mil Reais)
Valor de Liquidez Forçada	
R\$ 136.000,00	(Cento e Trinta e Seis Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	
	
Eng. Rynaldo de Oliveira Roça Junior - CREA - SP. 78196/D	
Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721	
Data	
Curitiba - 10 novembro, 2020	
	

5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

[illegible]

ESQUADRIAS

Edificação

IDENTIFICAÇÃO	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA
Subsolo			Concreto Armado
Térreo	1	Lojas	Nº. DE BLOCOS
Pav. Tipo	11	Apartamentos	2
Cobertura			Nº. DE ELEVADORES / BLOCO

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

Lojas 49 e 50 do "Edifício Carajás I" localizadas na sobre-loja do pavimento térreo do Bloco B.

Matrícula: Loja 49 - Matrícula 10.145; Loja 50 - Matrícula 10.033 - 7º CRI de Curitiba / PR

Ind. Fiscal:

Outros:

6 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás	X	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	
Misto		Médio		Alta		Intenso	

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

Transporte Público	A		Centros de Ensino	A		Shopping Center	A
Comércio Local	A		Parque / Clube	A		Indústria	C
Pólo Comercial	A		Hospital	A		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 Privativa	Homog. privativa	Real comum	Homog. comum	Real Total	Homog. Total
Loja 49	18,22	18,22	10,76	-	28,98	18,22
Loja 50	19,82	19,82	11,71	-	31,53	19,82
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	38,04	38,04	22,47	-	60,51	38,04
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						
Loja 49	R\$	4.500,55 /m ²	x	18,22	m ² = R\$	82.000,00
Loja 50	R\$	4.439,96 /m ²	x	19,82	m ² = R\$	88.000,00
					Total	R\$ 170.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Tratam-se de sobre-lojas, para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta um médio volume de ofertas, uma média 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 20% 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 - O imóvel não possui vaga de garagem, característica comum para esta tipologia.

9.4 - O valor informado na capa deste laudo refere-se às duas unidades de lojas juntas. Segue abaixo os valores individuais de cada unidade:

Loja	49	50
Área Privativa	18,22	19,82
Unitário (R\$/m ²)	4.500,55	4.439,96
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	82.000,00	88.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	65.600,00	70.400,00

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										
	Amostra n.º 1								Data	nov-20
	Empreendimento: Marbella Residence									
	Endereço: Rua Benjamin Constant, 232									
	Bairro: Centro			Cidade: Curitiba		UF: PR				
	Tipo: Loja			Padrão de construção:		Médio				
	Estado de conservação Regular			Idade Aparente (anos):		20				
	Área Privativa (m²) 22,09			Área Total (m²)		30,50				
	Salas 1		Bwc's 0		N.º vagas		0			
	Valor total (R\$) R\$ 85.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		3.847,89				
	Fonte/ telefone: Imobiliária Senzala		Tel.: (41) 3025-3366		Status: Oferta					
	Loja térrea com mezanino.									
		Amostra n.º 2								Data
Empreendimento: Edifício Carajás I										
Endereço: Avenida Sete de Setembro, 3.146										
Bairro: Centro			Cidade: Curitiba		UF: PR					
Tipo: Loja			Padrão de construção:		Médio					
Estado de conservação Regular			Idade Aparente (anos):		18					
Área Privativa (m²) 22,00					36,00					
Salas 1		Bwc's 1		N.º vagas		0				
Valor total (R\$) R\$ 118.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		5.363,64					
Fonte/ telefone: Gonzaga Imóveis		Tel.: (41) 99827-0144		Status: Oferta						
Sobreloja.										
		Amostra n.º 3								Data
	Empreendimento: Centro Comercial Charlie Chaplin									
	Endereço: Rua Mariano Torres, 401									
	Bairro: Centro			Cidade: Curitiba		UF: PR				
	Tipo: Loja			Padrão de construção:		Médio				
	Estado de conservação Regular			Idade Aparente (anos):		20				
	Área Privativa (m²) 32,09			Área Total (m²)		44,32				
	Salas 1		Bwc's 0		N.º vagas		0			
	Valor total (R\$) R\$ 100.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		3.116,24				
	Fonte/ telefone: Oswaldo Nakamura		Tel.: (41) 3339-1732		Status: Oferta					
	Loja térrea.									
		Amostra n.º 4								Data
Empreendimento: Edifício Carajás I										
Endereço: Avenida Sete de Setembro, 3.146										
Bairro: Centro			Cidade: Curitiba		UF: PR					
Tipo: Loja			Padrão de construção:		Médio					
Estado de conservação Regular			Idade Aparente (anos):		20					
Área Privativa (m²) 21,00			Área Total (m²)		34,00					
Salas 1		Bwc's 0		N.º vagas		0				
Valor total (R\$) R\$ 89.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		4.238,10					
Fonte/ telefone: Fadazan Imóveis		Tel.: (41) 3223-1534		Status: Oferta						
Sobreloja.										
		Amostra n.º 5								Data
	Empreendimento: Edifício Comercial									
	Endereço: Avenida Marechal Floriano Peixoto, 96									
	Bairro: Centro			Cidade: Curitiba		UF: PR				
	Tipo: Loja			Padrão de construção:		Médio				
	Estado de conservação Regular			Idade Aparente (anos):		25				
	Área Privativa (m²) 32,00			Área Total (m²)		50,00				
	Salas 1		Bwc's 1		N.º vagas		0			
	Valor total (R\$) R\$ 125.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		3.906,25				
	Fonte/ telefone: Casagrande Imóveis		Tel.: (41) 3023-9292		Status: Oferta					
	Loja térrea.									

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO																	
Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Sala	Bwc	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.	AVENIDA SETE DE SETEMBRO , 3146 - LOJAS 49 E 50	18,22	28,98	0	1	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Benjamin Constant, 232	22,09	30,50	0	1	0	85.000,00	3.847,89	0,95	1,00	1,02	1,08	1,00	1,00	1,00	4.081,32	4.081,32
2	Avenida Sete de Setembro, 3.146	22,00	36,00	0	1	1	118.000,00	5.363,64	0,95	1,00	1,02	1,06	1,00	1,00	1,00	5.543,05	5.543,05
3	Rua Mariano Torres, 401	32,09	44,32	0	1	0	100.000,00	3.116,24	0,95	1,00	1,07	1,08	1,00	1,00	1,00	3.446,32	3.446,32
4	Avenida Sete de Setembro, 3.146	21,00	34,00	0	1	0	89.000,00	4.238,10	0,95	1,00	1,02	1,08	1,00	1,00	1,00	4.445,06	4.445,06
5	Avenida Marechal Floriano Peixoto, 96	32,00	50,00	0	1	1	125.000,00	3.906,25	0,95	1,00	1,07	1,21	1,00	1,00	1,00	4.855,16	4.855,16
Unitário seco médio								4.094,42								4.474,18	4.474,18

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 fatore 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 I - 0,4 a 2,5	1
Total			7

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 I

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			24,18%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.474,18
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.816,44
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.131,93

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4474,18	
Desvio Padrão	790,4586316	
Coeficiente de Variação	17,66711004	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	5.015,04	0,1209
Limite Inferior (R\$/m²)	3.933,32	-0,1209
Intervalo de Confiabilidade	24,18%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área equivalente (m²)	18,22
Unitário (R\$/m²)	4.474,18
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	81.520,00

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área construída (m²)	18,22
Unitário (R\$/m²)	4.500,55
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	82.000,00

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO																	
Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Sala	Bwc	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.	AVENIDA SETE DE SETEMBRO , 3146 - LOJAS 49 E 50	19,82	31,53	0	1	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Benjamin Constant, 232	22,09	30,50	0	1	0	85.000,00	3.847,89	0,95	1,00	1,01	1,08	1,00	1,00	1,00	4.018,91	4.018,91
2	Avenida Sete de Setembro, 3.146	22,00	36,00	0	1	1	118.000,00	5.363,64	0,95	1,00	1,01	1,06	1,00	1,00	1,00	5.485,03	5.485,03
3	Rua Mariano Torres, 401	32,09	44,32	0	1	0	100.000,00	3.116,24	0,95	1,00	1,06	1,08	1,00	1,00	1,00	3.410,25	3.410,25
4	Avenida Sete de Setembro, 3.146	21,00	34,00	0	1	0	89.000,00	4.238,10	0,95	1,00	1,01	1,08	1,00	1,00	1,00	4.398,54	4.398,54
5	Avenida Marechal Floriano Peixoto, 96	32,00	50,00	0	1	1	125.000,00	3.906,25	0,95	1,00	1,06	1,21	1,00	1,00	1,00	4.804,35	4.804,35
Unitário seco médio								4.094,42								4.423,42	4.423,42

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 fator 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 I - 0,4 a 2,5	1
Total			7

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 I

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			24,28%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.423,42
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.750,44
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.096,39

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4423,42
Desvio Padrão	784,6779268
Coeficiente de Variação	17,73918771
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	4.960,32
Limite Inferior (R\$/m²)	3.886,51
Intervalo de Confiabilidade	24,28%

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área equivalente (m²)	19,82
Unitário (R\$/m²)	4.423,42
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	87.672,00

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área construída (m²)	19,82
Unitário (R\$/m²)	4.439,96
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	88.000,00

Cliente		CPF	
SICOOB SUL		05.888.589/0001-20	
Endereço	nº.	Complemento	
AVENIDA SETE DE SETEMBRO	3.146	LOJAS 49 E 50	
Bairro	Município	UF	CEP
CENTRO	CURITIBA	PR	80230-085



Fachada



Fachada



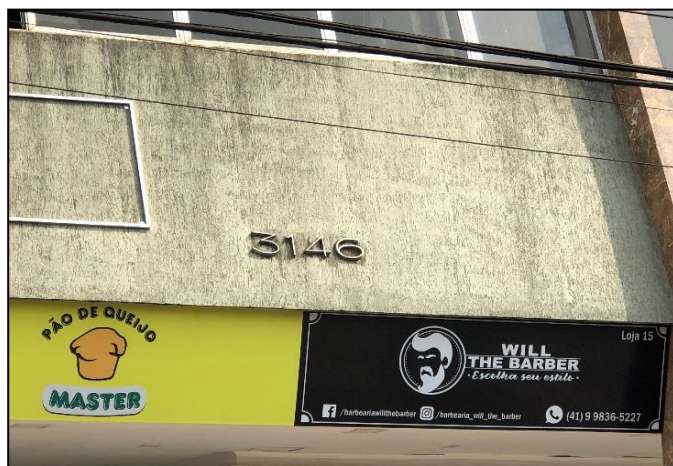
Fachada



Fachada



Logradouro



Numeração Predial

Cliente		CPF
SICOOB SUL		05.888.589/0001-20
Endereço	nº.	Complemento
AVENIDA SETE DE SETEMBRO	3.146	LOJAS 49 E 50
Bairro	Município	UF
CENTRO	CURITIBA	PR
		CEP
		80230-085

