

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - Cliente e Proprietária			CPF/CNPJ
COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL - SICOOB SUL			05.888.589/0001-20
2 - Endereço		nº.	Complemento
PROLONGAMENTO DA RUA CEL. PIRES		S/N	TERRENO
Bairro	Município	UF	CEP
LAGEADINHO	IRATI	PR	84500-000

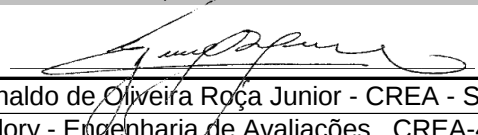


3 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Terreno				
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
57.206,00	100,00%	-	Irregular	Declive
Construção				
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada	Área total	
Edificações	0,00	675,00	0,00	
		TOTAL	0,00	

4 - AVALIAÇÃO - CONSIDERANDO ÁREA NÃO AVERBADA

Valor Total	
R\$ 3.380.000,00	(Três Milhões, Trezentos e Oitenta Mil Reais)
Valor de Liquidez Forçada	
R\$ 2.370.000,00	(Dois Milhões, Trezentos e Setenta Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	
	
Eng. Rynaldo de Oliveira Roça Junior - CREA - SP. 78196/D	
Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721	
Data	
Curitiba - 27 julho, 2021	
	

5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

[illegible]

ESQUADRIAS

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

Lote de terreno de 57.206,00 m² contendo construções não averbadas. Vistoria Externa.

Matrícula: 11707 - 2º RGI de Irati/PR

IPTU:

Outros:

6 - MICRO-REGIÃO

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

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

Transporte Público	B		Centros de Ensino	C		Shopping Center	C
Comércio Local	C		Parque / Clube	C		Indústria	C
Pólo Comercial	C		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
Misto	-	-	675,00	675,00	675,00	675,00
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	-	-	675,00	675,00	675,00	675,00
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\$	44,93 /m ²	x	57.206,00	m ² = R\$	2.570.000,00
Construção	R\$	1.200,00 /m ²	x	675,00	m ² = R\$	810.000,00
				Total	R\$	3.380.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
9.1 - Trata-se de área com construções não averbadas e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta uma baixo volume de ofertas, baixa velocidade de vendas e baixa liquidez, com tendência a manter estes índices. Considerando a atual situação econômica, o potencial de venda e 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 possível realizar vistoria interna do imóvel, assim sendo este laudo é referente a vistoria externa do imóvel, e informações obtidas do laudo anterior datado de 07/04/2020. 9.4 - Conforme laudo anterior existe sobre o terreno aproximadamente 675,00 m² de área construída não averbadas, e que foram consideradas para efeito de avaliação
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	jul-21
	Empreendimento: Unidade Isolada		
	Endereço: Br 153		
	Bairro:	Vila São João	Cidade: Irati UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 4.648,00
	N.º dormitórios -	N.º Suítes: -	N.º vagas -
	Valor total (R\$)	R\$ 799.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²) 171,90
	Fonte/ telefone:	Luiz Amaral - Tel.: (42) 3422-2822	Status: Oferta
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.		
Amostra n.º 2		Data	jul-21
	Empreendimento: Unidade Isolada		
	Endereço: Rua Miguel Anciutti Pessoa, s/n		
	Bairro:	Village Solaris	Cidade: Irati UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 10.000,00
	N.º dormitórios -	N.º Suítes: -	N.º vagas -
	Valor total (R\$)	R\$ 800.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²) 80,00
	Fonte/ telefone:	Marcos José Corretor - Tel.: (42) 3422-7974	Status: Oferta
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.		
Amostra n.º 3		Data	jul-21
	Empreendimento: Unidade Isolada		
	Endereço: Avenida Expedicionário João Protzek, s/n		
	Bairro:	Vila São João	Cidade: Irati UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 2.894,00
	N.º dormitórios -	N.º Suítes: -	N.º vagas -
	Valor total (R\$)	R\$ 550.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²) 190,05
	Fonte/ telefone:	Luiz Amaral - Tel.: (42) 3422-2822	Status: Oferta
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.		
Amostra n.º 4		Data	jul-21
	Empreendimento: Unidade Isolada		
	Endereço: PR 364		
	Bairro:	Riozinho	Cidade: Irati UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 4.681,80
	N.º dormitórios -	N.º Suítes: -	N.º vagas -
	Valor total (R\$)	R\$ 550.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²) 117,48
	Fonte/ telefone:	Andreassa Imóveis - Tel.: (42) 99148-1148	Status: Oferta
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.		
Amostra n.º 5		Data	jul-21
	Empreendimento: Unidade Isolada		
	Endereço: Rua Projetada, s/n		
	Bairro:	Joaquim Zarpelon	Cidade: Irati UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 2.945,19
	N.º dormitórios -	N.º Suítes: -	N.º vagas -
	Valor total (R\$)	R\$ 600.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²) 203,72
	Fonte/ telefone:	Marcos José Corretor - Tel.: (42) 3422-7974	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	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes								Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia		
Aval.	PROLONGAMENTO DA RUA CEL. PIRES, S/N - TERRENO	57.206,00	675,00	-	1,000	0	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Br 153	4.648,00	-	0,00	1,000	-	-	-	799.000,00	171,90	0,80	0,70	0,53	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	49,21	49,21
2	Rua Miguel Anciutti Pessoa, s/n	10.000,00	-	0,00	1,000	-	-	-	800.000,00	80,00	0,80	0,90	0,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	36,04	36,04
3	Avenida Expedicionário João Protzek, s/n	2.894,00	-	0,00	1,000	-	-	-	550.000,00	190,05	0,80	0,70	0,47	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	48,32	48,32
4	PR 364	4.681,80	-	0,00	1,000	-	-	-	550.000,00	117,48	0,80	0,80	0,53	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	38,73	38,73
5	Rua Projetada, s/n	2.945,19	-	0,00	1,000	-	-	-	600.000,00	203,72	0,80	0,70	0,48	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	52,29	52,29
Unitário seco médio										152,63									44,92	44,92

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	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	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			21,28%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		Grau III	

Comentários:

Custo unitário retirado do CUB 12.721/2006 para Residências Padrão Baixo (R1 = 1.919,09 / m²), Galpão Industrial (GI = R\$ 1.021,54 / m²) e Comerciais (CSL8 = 1.856,11 / m²) no mês de Junho de 2021.

Fonte: <http://www.sinduscon.com.br/>

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	44,92
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	58,39
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	31,44

SANEAMENTO TERRENO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	44,92	
Desvio Padrão	7,10	
Coefficiente de Variação	15,80%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	49,77	10,81%
Limite Inferior (R\$/m²)	40,21	-10,47%
Intervalo de Confiabilidade	21,28%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO

Área Total do terreno(m²)	57.206,00
Quota do Terreno(m²)	57.206,00
Unitário (R\$/m²)	44,92
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	2.569.584,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 44,93

Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$) 2.570.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Casa	20	c	200,00	1.919,09	0,758	290.934,04
Galpão	20	c	250,00	1.021,54	0,758	193.581,83
Escritório	20	c	45,00	1.856,11	0,758	63.311,91
Deposito	20	c	180,00	1.919,09	0,758	261.840,64
TOTAL						810.000,00
% de Obra Executada						100,00%

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL

Fator de Comercialização	1,00
Valor do Terreno (R\$)	2.570.000,00
Valor das Edificações, (R\$)	810.000,00
Valor Total (R\$)	3.380.000,00
Valor Liquidação Forçada (R\$)	2.370.000,00

Cliente			CPF
COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL - SICOOB SUL			05.888.589/0001-20
Endereço		nº.	Complemento
PROLONGAMENTO DA RUA CEL. PIRES		S/N	TERRENO
Bairro	Município	UF	CEP
LAGEADINHO	IRATI	PR	84500-000



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

Cliente			CPF
COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL - SICOOB SUL			05.888.589/0001-20
Endereço		nº.	Complemento
PROLONGAMENTO DA RUA CEL. PIRES		S/N	TERRENO
Bairro	Município	UF	CEP
LAGEADINHO	IRATI	PR	84500-000



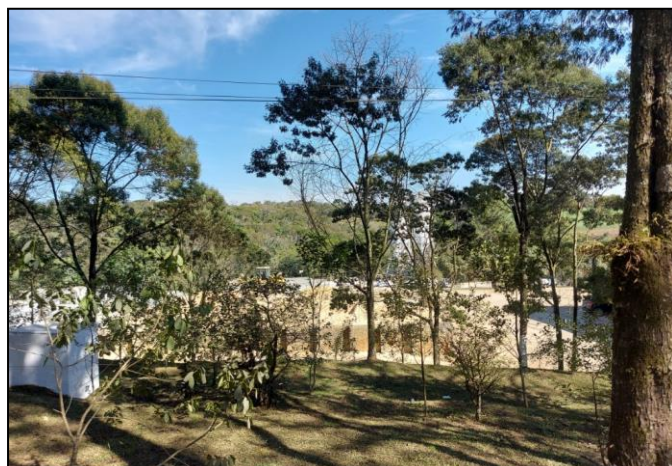
Vista



Vista



Vista



Vista



Vista



Vista

Cliente			CPF
COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL - SICOOB SUL			05.888.589/0001-20
Endereço		nº.	Complemento
PROLONGAMENTO DA RUA CEL. PIRES		S/N	TERRENO
Bairro	Município	UF	CEP
LAGEADINHO	IRATI	PR	84500-000

