

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - Cliente e Proprietária			CPF/CNPJ
SICOOB SUL			05.888.589/0001-20
2 - Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA JACOB MACANHAN		4.352	LOTE 2-B
Bairro	Município	UF	CEP
JARDIM CLÁUDIA	PINHAIS	PR	83326-000



3 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Edificação Comercial		Médio	Reparos Simples	23
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
936,22	100,00%	14,80	Irregular	Plana
Construção				
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada		Área total
Loja		238,00		238,00
Mezanino		174,42		174,42
Apartamento		147,90		147,90
Galpão		693,77		693,77
				0,00
		TOTAL		1.254,09

4 - AVALIAÇÃO

Valor Total	
R\$ 2.290.000,00	(Dois Milhões, Duzentos e Noventa Mil Reais)
Valor de Liquidez Forçada	
R\$ 1.600.000,00	(Um Milhão, Seiscentos Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	
Eng. Rynaldo de Oliveira Roça Junior - CREA - SP. 78196/D	
Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721	
Data	
Curitiba - 23 agosto, 2021	

5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE									
CÔMODO		QTDE	PAREDES		PISOS		TETO		ACABAMENTO PAREDE
Galpão - Vestiário		1	Alvenaria		Cerâmico		Laje aparente		Pintura / Azulejo
Galpão - Depósito		2	Alvenaria		Cerâmico		Laje aparente		Pintura
Galpão - Cozinha		1	Alvenaria		Cerâmico		PVC		Azulejo
Galpão - Refeitório		1	Alvenaria		Cerâmico		PVC		Pintura
Galpão - Banheiro		1	Alvenaria		Cerâmico		PVC		Azulejo
Galpão - Lavabo		1	Alvenaria		Cerâmico		Laje aparente		Pintura
Galpão - Escritórios		2	Alvenaria		Cerâmico		Laje aparente		Pintura
Galpão		1	Alvenaria		Cimentado		Telha Fibrocimento		Pintura / Reboco
Apto. - Sala		1	Alvenaria		Porcelanato		Gesso		Pintura
Apto. - Cozinha		1	Alvenaria		Porcelanato		Gesso		Pintura
Apto. - Área de Serviço		1	Alvenaria		Porcelanato		Gesso e PVC		Azulejo
Apto. - Dormitórios		3	Alvenaria		Porcelanato		PVC e Gesso		Pintura
Apto. - Suítes		1	Alvenaria		Porcelanato		Gesso		Pintura
Apto. - Bwc Social		1	Alvenaria		Porcelanato		Gesso		Azulejo
Apto. - BWC da Suíte		1	Alvenaria		Porcelanato		Gesso		Azulejo
Loja - Salas		7	Alvenaria		Cerâmico		Pintura e Gesso		Pintura
Loja - Lavabo		3	Alvenaria		Cerâmico		Pintura e PVC		Azulejo
ESQUADRIAS		Alumínio, Ferro e Vidro Temperado							
Edificação									
IDENTIFICAÇÃO	QTDE	COMPOSIÇÃO				ESTRUTURA			
						Nº. DE BLOCOS			
						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									
Lote plano, meio de quadra, em zoneamento ECS2 (Eixo de Comércio e Serviços 2), contendo uma edificação com os seguintes cômodos, conforme laudo anterior: Galpão contendo: Subsolo - Depósito; 1º Pav. - vestiário, depósito da cozinha, escritório e galpão; 2º Pav. - refeitório, banheiro cozinha e depósito. Prédio contendo: 1º Pav.: recepção, sala e lavabo; 2º Pav.: 5 salas, 2 lavabos, sala de reunião, cozinha depósito. 3º Pav. - apartamento contendo: sala de estar / jantar, cozinha, área de serviço, depósito, 4 dormitórios (sendo 01 suíte), banheiro social e sacada. Matrícula: 18.936 - RI de Pinhais / PR Ind. Fiscal: Outros:									
6 - MICRO-REGIÃO									
Rede de água	X		Águas pluviais	X		Rede de gás			Guias e sarjetas
Rede de esgoto	X		Rede telefônica	X		Asfalto	X		Passeio
Rede elétrica	X		Iluminação pública	X		Paralelepípedo			Fossa
Ocupação principal			Padrão construtivo			Densidade demográfica			Tráfego no trecho
Misto			Médio			Médio			Intenso
DISTÂNCIAS: A - até 500m / B - entre 500m e 1.000m / C - acima de 1.000m									
Transporte Público	A		Centros de Ensino	C		Shopping Center	C		
Comércio Local	A		Parque / Clube	C		Indústria	A		
Pólo Comercial	A		Hospital	B		Praia	-		
7 - PARTICULARIDADES									
Risco ambiental			Favela			Local turístico			
Vista do mar			Histórico de alagamento			Ruídos			
Córrego			Rua de feira			Outros			

R\$						
Áreas						
Identificação	Real Averb.	Homog. Averb.	Real Não Averb.	Hom. Não Averb.	Real Total	Homog. Total
Loja	-	-	238,00	-	238,00	-
Mezanino			174,42	-	174,42	-
Apartamento		-	147,90	-	147,90	-
Galpão		-	693,77	-	693,77	-
		-		-	-	-
Totais	-	-	1.254,09	-	1.254,09	-
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						
Edificações	R\$	735,99 /m ²	x	1.254,09	m ² = R\$	923.000,00
Terreno	R\$	1.460,13 /m ²	x	936,22	m ² = R\$	1.367.000,00
				Total	R\$	2.290.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de um terreno urbano com construções não averbadas, e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta 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 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 - Na matrícula não consta averbação da área construída. Segundo o IPTU existe no local área construída de 89,30 m² e de acordo com avaliação anterior, apresentada pelo contratante, o imóvel possui uma área total de 1.254,09 m². Para a presente avaliação, a pedido do solicitante, utilizamos a área informada no laudo anterior.

9.4 - Na matrícula não consta averbação do endereço do imóvel, localizado na Avenida Jacob Macanhan, nº 4.352, o que está de acordo com o IPTU.

9.5 - Valor do imóvel desconsiderando as edificações não averbadas - R\$ 1.367.000,00; valor de liquidez - R\$ 957.000.

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	ago-21
	Empreendimento: Unidade Isolada								
	Endereço: Avenida Jacob Macanhan, 3.796								
	Bairro: Jardim Claudia		Cidade: Pinhais		UF: PR				
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:		-				
	Estado de conservação Novo		Idade Aparente (anos):		0				
	Área Construída (m²) 0,00		Área de Terreno (m²) 372,00						
	N.º dormitórios -		N.º Suítes: -		N.º vagas -				
	Valor total (R\$) R\$ 750.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²) 2.016,13						
	Fonte/ telefone: Alex Tersetti		- Tel.: 41 99820-0044		Status: Oferta				
Terreno plano, meio de quadra, contendo construção em madeira sem valor comercial. Zoneamento ECS2.									
	Amostra n.º 2							Data	ago-21
	Empreendimento: Unidade Isolada								
	Endereço: Avenida Jacob Macanhan, 1.245								
	Bairro: Centro		Cidade: Pinhais		UF: PR				
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:		-				
	Estado de conservação Novo		Idade Aparente (anos):						
	Área Construída (m²) 0,00		Área de Terreno (m²) 1.155,00						
	N.º dormitórios -		N.º Suítes: -		N.º vagas -				
	Valor total (R\$) R\$ 2.150.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²) 1.861,47						
	Fonte/ telefone: Imobiliária Juvevê		- Tel.: 41 3353-3000		Status: Oferta				
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento ECS-2.									
	Amostra n.º 3							Data	ago-21
	Empreendimento: Unidade Isolada								
	Endereço: Avenida Jacob Macanhan, 2.900								
	Bairro: Jardim Claudia		Cidade: Pinhais		UF: PR				
	Tipo: Sobrado		Padrão de construção:		-				
	Estado de conservação Entre regular e reparos simples		Idade Aparente (anos):		25				
	Área Construída (m²) 356,95		Área de Terreno (m²) 450,00						
	N.º dormitórios -		N.º Suítes: -		N.º vagas -				
	Valor total (R\$) R\$ 1.200.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²) 2.666,67						
	Fonte/ telefone: MM Imóveis		- Tel.: 41 99991-5097		Status: Oferta				
Terreno plano, meio de quadra, contendo construção. Zoneamento ECS-2.									
	Amostra n.º 4							Data	ago-21
	Empreendimento: Unidade Isolada								
	Endereço: Rua Jacob Macanhan, 1.942								
	Bairro: Jardim Dona Joaquina I		Cidade: Pinhais		UF: PR				
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:		-				
	Estado de conservação Novo		Idade Aparente (anos):		0				
	Área Construída (m²) 0,00		Área de Terreno (m²) 408,00						
	N.º dormitórios -		N.º Suítes: -		N.º vagas -				
	Valor total (R\$) R\$ 795.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²) 1.948,53						
	Fonte/ telefone: Jamaica Imóveis		- Tel.: 41 99209-5252		Status: Oferta				
Terreno plano, meio de quadra, com benfeitorias sem valor comercial. Zoneamento ECS-2.									
	Amostra n.º 5							Data	ago-21
	Empreendimento: Unidade Isolada								
	Endereço: Avenida Jacob Macanhan, 4.081								
	Bairro: Atuba		Cidade: Pinhais		UF: PR				
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:		-				
	Estado de conservação Novo		Idade Aparente (anos):		0				
	Área Construída (m²) 0,00		Área de Terreno (m²) 463,00						
	N.º dormitórios -		N.º Suítes: -		N.º vagas -				
	Valor total (R\$) R\$ 800.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²) 1.727,86						
	Fonte/ telefone: MM Imóveis		- Tel.: 41 99991-5097		Status: Oferta				
Terreno em declive, meio de quadra, com benfeitorias sem valor comercial. Zoneamento ECS2.									

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	Topogr afia	Testad a	Profundid ade	Esquina	Distância da praia			Potencial
Aval.	AVENIDA JACOB MACANHAN, 4352 - LOTE 2-B	936,22	-	-	0,822	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Avenida Jacob Macanhã, 3.796	372,00	-	0,00	1,000	-	-	-	750.000,00	2.016,13	0,80	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.488,99	1.488,99	
2	Avenida Jacob Macanhã, 1.245	1.155,00	-	0,00	1,000	-	-	-	2.150.000,00	1.861,47	0,80	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.538,15	1.538,15	
3	Avenida Jacob Macanhã, 2.900	450,00	356,95	1.496,65	0,648	-	-	-	1.200.000,00	1.897,38	0,80	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.435,03	1.435,03	
4	Rua Jacob Macanhã, 1.942	408,00	-	0,00	1,000	-	-	-	795.000,00	1.948,53	0,80	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.420,63	1.420,63	
5	Avenida Jacob Macanhã, 4.081	463,00	-	0,00	1,000	-	-	-	800.000,00	1.727,86	0,80	1,00	0,92	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1.420,36	1.420,36	
										Unitário seco médio		1.890,27								1.460,63	1.460,63

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 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
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 II

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			4,11%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

Para a determinação dos valores de reedição utilizamos os coeficientes do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" publicada pelo IBAPE-SP, que correlaciona o padrão do imóvel com a divulgação do R8N do Sinduscon PR (R\$ 1.963,00/m²) - fonte: <http://www.sinduscon-pr.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)	1.460,63
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	1.898,82
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.022,44

SANEAMENTO TERRENO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	1.460,63
Desvio Padrão	51,70
Coefficiente de Variação	3,54%
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	1.496,01
Limite Inferior (R\$/m²)	1.435,98
Intervalo de Confiabilidade	4,11%

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO	
Área Total do terreno(m²)	936,22
Quota do Terreno(m²)	936,22
Unitário (R\$/m²)	1.460,63
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	1.367.475,00

Unitário Arredondado(R\$/m²)	1.460,13
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	1.367.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES						
Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Loja / Ap. / Mez.	23	e	560,32	1.910,00	0,602	644.266,81
Galpão	36	e	693,77	942,24	0,426	278.475,28
TOTAL						923.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL	
Fator de Comercialização	1
Valor do Terreno (R\$)	1.367.000,00
Valor das Edificações (R\$)	923.000,00
VALOR TOTAL	2.290.000,00

Cliente		CPF	
SICOOB SUL		05.888.589/0001-20	
Endereço	nº.	Complemento	
AVENIDA JACOB MACANHAN	4.352	LOTE 2-B	
Bairro	Município	UF	CEP
JARDIM CLÁUDIA	PINHAIS	PR	83326-000



Fachada



Fachada



Logradouro



Numeração Predial



Vista interna da edificação



Vista interna da edificação

Cliente			CPF
SICOOB SUL			05.888.589/0001-20
Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA JACOB MACANHAN		4.352	LOTE 2-B
Bairro	Município	UF	CEP
JARDIM CLÁUDIA	PINHAIS	PR	83326-000



Vista interna da edificação



Vista interna da edificação



Vista interna da edificação



Vista interna da edificação



Vista interna da edificação



Vista interna da edificação

Cliente			CPF
SICOOB SUL			05.888.589/0001-20
Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA JACOB MACANHAN		4.352	LOTE 2-B
Bairro	Município	UF	CEP
JARDIM CLÁUDIA	PINHAIS	PR	83326-000



Vista interna da edificação



Vista interna da edificação



Vista interna da edificação - Galpão



Vista interna da edificação - Galpão



Vista interna da edificação - Galpão



Vista interna da edificação - Galpão

