

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - Cliente e Proprietária		CPF/CNPJ	
SICOOB SUL		05.888.589/0001-20	
2 - Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA JACOB MACANHAN		4.396	LOTE 1-D
Bairro	Município	UF	CEP
JARDIM CLÁUDIA	PINHAIS	PR	83326-000


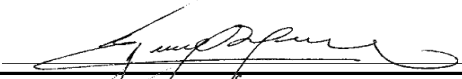


3 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Terreno	-	Novo	0	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
1.109,50	100,00%	12,00	Irregular	Plana
Construção				
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada	Área total	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
TOTAL			0,00	

4 - AVALIAÇÃO

R\$ 1.480.000,00	Valor Total (Um Milhão, Quatrocentos e Oitenta Mil Reais)
R\$ 1.036.000,00	Valor de Liquidez Forçada (Um Milhão, 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 - 24 agosto, 2021	

8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Identificação	Real Averb.	Homog. Averb.	Real Não Averb.	Hom. Não Averb.	Real Total	Homog. Total
	-	-	-	-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	-	-	-	-	-	-
<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						
Terreno	R\$	1.333,93 /m ²	x	1.109,50	m ²	= R\$ 1.480.000,00
Construção	R\$	-	x	-	m ²	= R\$ -
					Total	R\$ 1.480.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
<p>9.1 - Trata-se de um terreno urbano sem benfeitorias, 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 30% para liquidação forçada.</p> <p>9.2 - Na matrícula não consta averbação do endereço do imóvel, localizado na Avenida Jacob Macanhan, nº 4.396, o que está de acordo com o IPTU.</p> <p>9.3 - Na matrícula há averbação de uma faixa não edificável na parte frontal do lote medindo: 12,00 x 9,10 x 12,00 x 9,00 metros.</p> <p>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.</p>
<p>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</p>

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	ago-21	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Avenida Jacob Macanhã, 2.026				
Bairro:	Jardim Cláudia	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)	1.920,00	
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas		
Valor total (R\$)	R\$ 2.400.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)	1.250,00	
Fonte/ telefone:	Reginaldo Imóveis - Tel.: 41 3668-5126	Status:	Oferta	
Terreno plano, meio de quadra, em zoneamento ECS-2, sem benfeitorias.				



Amostra n.º 2		Data	ago-21	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Avenida Jacob Macanhã, 1942				
Bairro:	Jardim Cláudia	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:	Caixa Empreendimentos Imobili - Tel.: 41 99209-5252	Status:	Oferta	
Terreno plano, meio de quadra, contendo construção sem valor comercial em zoneamento ECS-2				



Amostra n.º 3		Data	ago-21	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Avenida Maringá, 717				
Bairro:	Emiliano Pernetá	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)	4.320,00	
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas		
Valor total (R\$)	R\$ 5.400.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)	1.250,00	
Fonte/ telefone:	SYM Imóveis - Tel.: 41 3773-0105	Status:	Oferta	
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento ZS.				



Amostra n.º 4		Data	ago-21	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Avenida Jacob Macanhã, s/nº - ao lado do nº 2.460				
Bairro:	Jardim Cláudia	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)	720,00	
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas		
Valor total (R\$)	R\$ 1.500.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)	2.083,33	
Fonte/ telefone:	Imóveis House - Tel.: 41 3056-7533	Status:	Oferta	
Terreno plano, meio de quadra, em zoneamento ECS-2, sem benfeitorias.				



Amostra n.º 5		Data	ago-21	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Avenida Maringá, 1.581				
Bairro:	Emiliano Pernetá	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)	552,00	
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas		
Valor total (R\$)	R\$ 1.500.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)	2.717,39	
Fonte/ telefone:	Alcione Franco Imóveis - Tel.: 41 3517-0555	Status:	Oferta	
Terreno plano, meio de quadra, contendo uma casa antiga sem valor comercial. Zoneamento ZS.				



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			Potencial
Aval.	AVENIDA JACOB MACANHAN, 4396 - LOTE 1-D	1.109,50	-	-	1,000	0	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Avenida Jacob Macanhã, 2.026	1.920,00	-	0,00	1,000	0	0	0	2.400.000,00	1.250,00	0,80	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.101,97	1.101,97
2	Avenida Jacob Macanhã, 1942	408,00	-	0,00	1,000	0	0	0	795.000,00	1.948,53	0,80	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.319,86	1.319,86
3	Avenida Maringá, 717	4.320,00	-	0,00	1,000	0	0	0	5.400.000,00	1.250,00	0,80	1,00	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.196,76	1.196,76
4	Avenida Jacob Macanhã, s/nº - ao lado do nº 2.460	720,00	-	0,00	1,000	0	0	0	1.500.000,00	2.083,33	0,80	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.515,00	1.515,00
5	Avenida Maringá, 1.581	552,00	-	0,00	1,000	0	0	0	1.500.000,00	2.717,39	0,80	0,80	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.536,91	1.536,91
Unitário seco médio										1.849,85									1.334,10	1.334,10	

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			16,36%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	1.334,10
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	1.734,33
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	933,87

SANEAMENTO TERRENO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	1.334,10	
Desvio Padrão	191,58	
Coefficiente de Variação	14,36%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	1.465,18	9,83%
Limite Inferior (R\$/m²)	1.246,89	-6,54%
Intervalo de Confiabilidade	16,36%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO

Área Total do terreno(m²)	1.109,50
Quota do Terreno(m²)	1.109,50
Unitário (R\$/m²)	1.334,10
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	1.480.183,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 1.333,93

Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$) 1.480.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
TOTAL						-

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL

Fator de Comercialização	1
Valor do Terreno (R\$)	1.480.000,00
Valor das Edificações (R\$)	-
VALOR TOTAL	1.480.000,00

Cliente			CPF
SICOOB SUL			05.888.589/0001-20
Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA JACOB MACANHAN		4.396	LOTE 1-D
Bairro	Município	UF	CEP
JARDIM CLÁUDIA	PINHAIS	PR	83326-000



Logradouro



Logradouro



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno

Cliente		CPF	
SICOOB SUL		05.888.589/0001-20	
Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA JACOB MACANHAN		4.396	LOTE 1-D
Bairro	Município	UF	CEP
JARDIM CLÁUDIA	PINHAIS	PR	83326-000

