

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - Cliente e Proprietária		CPF/CNPJ	
<b>BELLA CARNE COMERCIO DE ALIMENTOS</b>		<b>31.329.144/0001-10</b>	
2 - Endereço		n.º	Complemento
<b>RUA SEBERINO JULIÃO ANACLETO</b>		<b>138</b>	<b>CASA</b>
Bairro	Município	UF	CEP
<b>FORTALEZA</b>	<b>BLUMENAU</b>	<b>SC</b>	<b>89056-440</b>

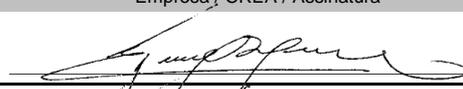


### 3 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
<b>Casa</b>	<b>Médio</b>	<b>Reparos Simples</b>	<b>15</b>
Terreno			
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato
<b>300,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>150,00</b>	<b>Regular</b>
Topografia			
<b>Aclive</b>			
Construção			
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada	Área total
Casa	<b>0,00</b>	<b>350,58</b>	<b>350,58</b>
<b>TOTAL</b>			<b>350,58</b>

### 4 - AVALIAÇÃO - CONSIDERANDO ÁREA NÃO AVERBADA

<b>R\$ 680.000,00</b>	Valor Total <b>(Seiscentos e Oitenta Mil Reais )</b>
<b>R\$ 476.000,00</b>	Valor de Liquidez Forçada <b>(Quatrocentos e Setenta e Seis Mil Reais )</b>

Empresa / CREA / Assinatura  Eng. Rynaldo de Oliveira Roça Junior - CREA - SP. 78196/D Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721 Data Curitiba - 6 dezembro, 2020	
--	--



8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Identificação	Real Averb.	Homog. Averb.	Real Não Averb.	Hom. Não Averb.	Real Total	Homog. Total
Casa	-	-	350,58	350,58	<b>350,58</b>	<b>350,58</b>
					-	-
					-	-
					-	-
<b>Totais</b>	-	-	<b>350,58</b>	<b>350,58</b>	<b>350,58</b>	<b>350,58</b>
<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\$	466,67 /m <sup>2</sup>	x	300,00 m <sup>2</sup>	= R\$	140.000,00
Casa	R\$	0,00 /m <sup>2</sup>		350,58 m <sup>2</sup>	= R\$	-
					Total	R\$ <b>140.000,00</b>

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
<p>9.1 - Trata-se de casa residencial em alvenaria, não averbada e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta uma médio volume de ofertas, regular velocidade de vendas e regular 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.</p> <p>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.</p> <p>9.3 - Imóvel não averbado, considerando o valor apenas do Terreno o imóvel teria um valor de mercado de R\$ 140.000,00 e de Liquidação Forçada de R\$ 98.000,00.</p>
<p><b>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</b></p>

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

		<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b>	dez-20		
	Empreendimento: Unidade Isolada						
	Endereço: Rua Miguel Arcangelo Longhi, 47 - Lote 47						
	Bairro:	Fortaleza		Cidade:	Blumenau	UF:	SC
	Tipo:	Terreno		Padrão de construção:	-		
	Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
	Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	528,00		
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-	N.º vagas	-	
	Valor total (R\$)	R\$ 250.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²)	473,48		
	Fonte/ telefone:	Schork Imóveis		- Tel.:	47 3337-1110	Status:	Oferta
	Terreno plano, meio de quadra, contendo uma construção sem valor comercial.						
		Empreendimento: Unidade Isolada					
		Endereço: Rua Mônaco, s/n					
Bairro:		Fortaleza Alta		Cidade:	Blumenau	UF:	SC
Tipo:		Terreno		Padrão de construção:	-		
Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²)	360,00		
N.º dormitórios		-	N.º Suítes:	-	N.º vagas	-	
Valor total (R\$)		R\$ 170.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²)	472,22		
Fonte/ telefone:		Laudelino S. Oliveira		- Tel.:	47 99922-6161	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.							
		Empreendimento: Unidade Isolada					
		Endereço: Rua Oswaldo Bonetti Kuestner, s/n					
	Bairro:	Fortaleza		Cidade:	Blumenau	UF:	SC
	Tipo:	Terreno		Padrão de construção:	-		
	Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
	Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	301,00		
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-	N.º vagas	-	
	Valor total (R\$)	R\$ 178.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²)	591,36		
	Fonte/ telefone:	Tropical Imóveis		- Tel.:	47 99962-2222	Status:	Oferta
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.						
		Empreendimento: Unidade Isolada					
		Endereço: Rua Theodoro Passold, s/n					
Bairro:		Fidelis		Cidade:	Blumenau	UF:	SC
Tipo:		Terreno		Padrão de construção:	-		
Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²)	305,37		
N.º dormitórios		-	N.º Suítes:	-	N.º vagas	-	
Valor total (R\$)		R\$ 185.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²)	605,82		
Fonte/ telefone:		Aliança Imóveis		- Tel.:	47 3322-4061	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, com casa sem valor comercial.							
		Empreendimento: Unidade Isolada					
		Endereço: Rua Rodolfo Keunecke, s/n - Lote 53					
	Bairro:	Itoupava Central		Cidade:	Blumenau	UF:	SC
	Tipo:	Terreno		Padrão de construção:	-		
	Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
	Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	369,42		
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-	N.º vagas	-	
	Valor total (R\$)	R\$ 130.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²)	351,90		
	Fonte/ telefone:	Aliança Imóveis		- Tel.:	47 3322-4061	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	Suites	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.	RUA SEBERINO JULIÃO ANACLETO , 138 - CASA	300,00	350,58	-	1,000	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Miguel Arcangelo Longhi, 47 - Lote 47	528,00	-	0,00	1,000	-	-	-	250.000,00	473,48	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	457,34	457,34
2	Rua Mônaco, s/n	360,00	-	0,00	1,000	-	-	-	170.000,00	472,22	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	434,80	434,80
3	Rua Oswaldo Bonetti Kuestner, s/n	301,00	-	0,00	1,000	-	-	-	178.000,00	591,36	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	532,45	532,45
4	Rua Theodoro Passold, s/n	305,37	-	0,00	1,000	-	-	-	185.000,00	605,82	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	546,45	546,45
5	Rua Rodolfo Keunecke, s/n - Lote 53	369,42	-	0,00	1,000	-	-	-	130.000,00	351,90	0,90	1,10	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	357,57	357,57
Unitário seco médio										498,96									465,72	465,72	

**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	As características foram conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	2
3	Identificação dos dados de mercado	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	3
<b>Total</b>			<b>10</b>

**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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau I</b>

**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			19,03%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau I</b>

**Comentários:**

Para o prédio comercial será utilizado o custo unitário retirado do CUB 12.721/2006 - mês base Novembro de 2020. Residências Padrão Normal - R1 = 2.221,20/m².

Fonte: <https://sinduscon-fpolis.org.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)	465,72
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	605,44
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	326,00

**SANEAMENTO TERRENO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	465,72	
Desvio Padrão	76,96	
Coefficiente de Variação	16,53%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	518,38	11,31%
Limite Inferior (R\$/m²)	429,77	-7,72%
Intervalo de Confiabilidade	19,03%	

**FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO**

Área Total do terreno(m²)	300,00
Quota do Terreno(m²)	300,00
Unitário (R\$/m²)	465,72
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	139.716,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 466,67

**Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$) 140.000,00**

**FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES**

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Casa	15	e	350,58	2.221,20	0,691	538.087,43
<b>TOTAL</b>						<b>540.000,00</b>

**FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL**

Fator de Comercialização	1
Valor do Terreno (R\$)	140.000,00
Valor das Edificações (R\$)	540.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>680.000,00</b>
<b>VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA</b>	<b>476.000,00</b>

Cliente		CPF	
<b>BELLA CARNE COMERCIO DE ALIMENTOS</b>		<b>31.329.144/0001-10</b>	
Endereço		nº.	Complemento
RUA SEBERINO JULIÃO ANACLETO		138	CASA
Bairro	Município	UF	CEP
FORTALEZA	BLUMENAU	SC	89056-440



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada

Cliente			CPF
<b>BELLA CARNE COMERCIO DE ALIMENTOS</b>			<b>31.329.144/0001-10</b>
Endereço		nº.	Complemento
RUA SEBERINO JULIÃO ANACLETO		138	CASA
Bairro	Município	UF	CEP
FORTALEZA	BLUMENAU	SC	89056-440



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

Cliente		CPF	
<b>BELLA CARNE COMERCIO DE ALIMENTOS</b>		<b>31.329.144/0001-10</b>	
Endereço		nº.	Complemento
RUA SEBERINO JULIÃO ANACLETO		138	CASA
Bairro	Município	UF	CEP
FORTALEZA	BLUMENAU	SC	89056-440

