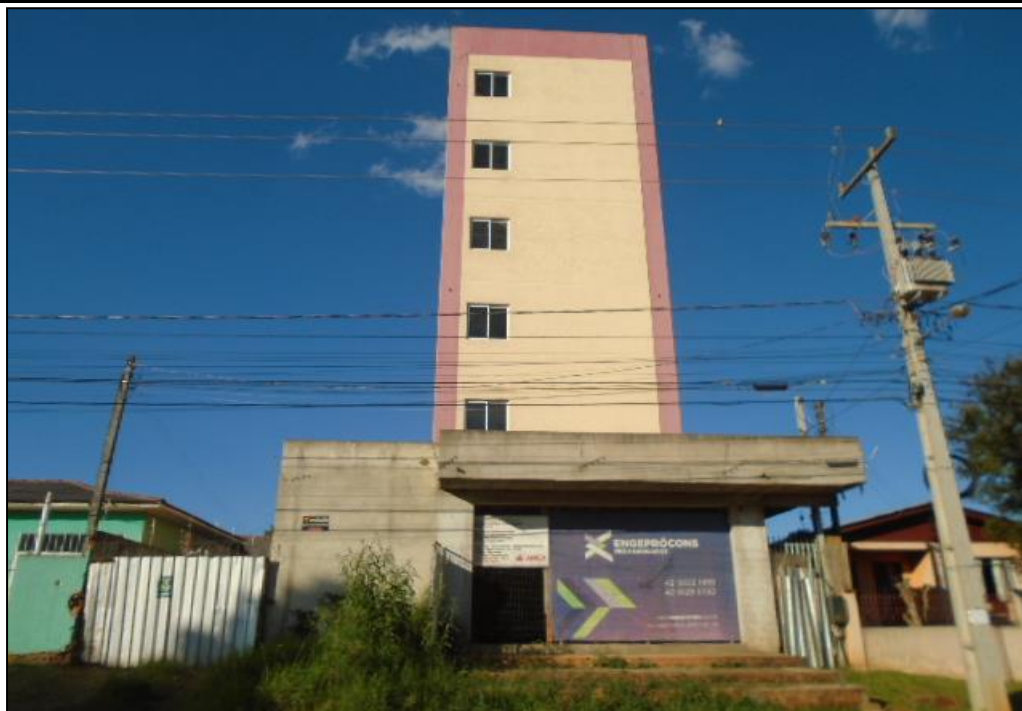


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - Cliente e Proprietária			CPF/CNPJ
APEX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA			16.403.285/0001-41
2 - Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA EUZÉBIO DE QUEIROZ		S/N	APTO. 21 E GARAGEM 9
Bairro	Município	UF	CEP
UVARANAS	PONTA GROSSA	PR	84032-000



3 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Apartamento		Médio-baixo	Reparos Simples	1
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
462,00	9,56%	14,00	Regular	Plana
Construção				
Identificação	Área privativa	Área comum		Área total
Apto. 21	62,40	25,83		88,23
Garagem 9	12,00	2,04		14,04
				0,00
				0,00
				0,00
		TOTAL		102,27

4 - AVALIAÇÃO

Valor Total	
R\$ 158.000,00	(Cento e Cinquenta e Oito Mil Reais)
Valor de Liquidez Forçada	
R\$ 63.000,00	(Sessenta e Três Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	
Eng. Rynaldo de Oliveira Roça Junior - CREA - SP. 78196/D	
Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721	
Data	
Curitiba - 19 fevereiro, 2021	

5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

[illegible]

ESQUADRIAS	
------------	--

Edificação

IDENTIFICAÇÃO	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA
SUB-SOLO			Concreto Armado
TÉRREO	1	Loja e Garagens	Nº. DE BLOCOS
PAV. TIPO	5	2 Aptos por andar	1
COBERTURA			Nº. DE ELEVADORES / BLOCO
			0

[illegible]

Piscina			Festa/Gin./Jogos			Sauna			Depósito individual	
Play Ground			Gerador			Guarita			Vigilância	
Churrasqueira			Quadra Esportiva			Apto. do zelador			Bicicletário	

Descrição sucinta do imóvel

Apartamento do "Condomínio Residencial e Comercial Edifício Balian". Trata-se de apartamento em prédio inacabado.

Matrícula: 23984 do 2º RGI de Ponta Grossa

Ind. Fiscal:

Outros:

6 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		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	
Residencial		Médio		Médio		Normal	

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

Transporte Público	A		Centros de Ensino	A		Shopping Center	C
Comércio Local	B		Parque / Clube	C		Indústria	B
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	

MODELOS DE DESCRIÇÃO DE IMÓVEL (COPIE, COLE E ADAPTE PARA O SEU IMÓVEL)

8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Identificação	Real Privativa	Homog. privativa	Real comum	Homog. comum	Real Total	Homog. Total
Apto. 21	62,40	62,40	25,83	-	88,23	62,40
Garagem 9	12,00	-	2,04	-	14,04	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	74,40	62,40	27,87	-	102,27	62,40
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						
Apartamento	R\$ 2.211,54 /m ²	x	62,40	m ²	= R\$	138.000,00
Vaga	R\$ 1.666,67 /m ²	x	12,00	m ²	= R\$	20.000,00
				Total	R\$	158.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de apartamento em prédio inacabado, e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta um médio volume de ofertas, uma 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 e o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 60% 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 foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

9.4 - Apartamento em prédio inacabado, e aparentemente a obra está fechada e se encontra paralisada.

9.5 - Nas matrículas ainda não foi averbado a conclusão de obras das unidades.

9.6 - Para a presente avaliação foi adotado para o imóvel idade aparente de 1 ano e estado de conservação reparos simples por estar aparentemente inacabado.

9.7 - Segue valores individualizados por unidade:

Identificação	Área Privativa (m ²)	Valor de Avaliação	Valor de Liquidação Forçada
Apto. 21	62,40	R\$ 138.000,00	R\$ 55.000,00
Garagem 9	12,00	R\$ 20.000,00	R\$ 8.000,00
Total		R\$ 158.000,00	R\$ 63.000,00

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	fev-21
	Empreendimento: Residencial Parque Purunã									
	Endereço: Rua Teixeira Mendes, 1441 - Térreo									
	Bairro: Uvaranas		Cidade: Ponta Grossa		UF: PR					
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		Médio-baixo					
	Estado de conservação: Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5					
	Área Privativa (m²)		51,00		Área Total (m²)					
	N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 0		N.º vagas		1			
	Valor total (R\$)		R\$ 160.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.137,25			
	Fonte/ telefone: Madol Imóveis		- Tel.: 42 3027-3595		Status: Oferta					
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, churrasqueira e área de serviço.										
	Amostra n.º 2								Data	fev-21
	Empreendimento: Edifício Residencial									
	Endereço: Rua Jaguariáiva, 31 - 1º Andar									
	Bairro: Uvaranas		Cidade: Ponta Grossa		UF: PR					
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		Médio-baixo					
	Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos):		0					
	Área Privativa (m²)		62,00		Área Total (m²)					
	N.º dormitórios 1		N.º Suítes: 1		N.º vagas		1			
	Valor total (R\$)		R\$ 209.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.370,97			
	Fonte/ telefone: Accor Imóveis		- Tel.: 42 99833-3322		Status: Oferta					
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 1 suíte), bwc social, cozinha, churrasqueira e área de serviço.										
	Amostra n.º 3								Data	fev-21
	Empreendimento: Topazio Imperial Residence									
	Endereço: Rua Tomazina, 123 - 1º Andar									
	Bairro: Uvaranas		Cidade: Ponta Grossa		UF: PR					
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		Médio-baixo					
	Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos):		0					
	Área Privativa (m²)		82,00		Área Total (m²)					
	N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 0		N.º vagas		1			
	Valor total (R\$)		R\$ 280.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.414,63			
	Fonte/ telefone: Tozetto Imóveis		- Tel.: 42 3025-3747		Status: Oferta					
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, churrasqueira e área de serviço.										
	Amostra n.º 4								Data	fev-21
	Empreendimento: Condomínio Residencial									
	Endereço: Rua Valério Ronchi, 701 - 1º Andar									
	Bairro: Uvaranas		Cidade: Ponta Grossa		UF: PR					
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		Médio-baixo					
	Estado de conservação: Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		2					
	Área Privativa (m²)		49,00		Área Total (m²)					
	N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 0		N.º vagas		1			
	Valor total (R\$)		R\$ 175.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.571,43			
	Fonte/ telefone: Tozetto Imóveis		- Tel.: 42 3025-3747		Status: Oferta					
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.										
	Amostra n.º 5								Data	fev-21
	Empreendimento: Edifício Residencial Mont Moriáh									
	Endereço: Rua Engenheiro Carlos Alberto Haddad, 10 - 2º Andar									
	Bairro: Uvaranas		Cidade: Ponta Grossa		UF: PR					
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		Médio-baixo					
	Estado de conservação: Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		8					
	Área Privativa (m²)		60,00		Área Total (m²)					
	N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 0		N.º vagas		1			
	Valor total (R\$)		R\$ 190.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.166,67			
	Fonte/ telefone: Adquira Imóveis		- Tel.: 42 98803-2971		Status: Oferta					
Apartamento contendo: sala de estar, sala de jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.										

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO																		
Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar	Vaga			
Aval.	AVENIDA EUZÉBIO DE QUEIROZ, S/N - APTO. 21 E GARAGEM 9	62,40	102,27	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,81	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Teixeira Mendes, 1441 - Térreo	51,00	-	1	2	0	160.000,00	3.137,25	0,90	1,00	1,01	0,86	1,00	1,02	1,00	2.489,37	2.489,37	
2	Rua Jaguarialva, 31 - 1º Andar	62,00	-	1	1	1	209.000,00	3.370,97	0,90	1,00	0,97	0,81	1,00	1,01	1,00	2.417,20	2.417,20	
3	Rua Tomazina, 123 - 1º Andar	82,00	-	1	2	0	280.000,00	3.414,63	0,90	1,00	1,01	0,81	1,00	1,01	1,00	2.553,69	2.553,69	
4	Rua Valério Ronchi, 701 - 1º Andar	49,00	-	1	2	0	175.000,00	3.571,43	0,90	1,00	0,98	0,83	1,00	1,01	1,00	2.643,10	2.643,10	
5	Rua Engenheiro Carlos Alberto Haddad, 10 - 2º Andar	60,00	-	1	2	0	190.000,00	3.166,67	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,01	1,00	2.557,02	2.557,02	
								Unitário seco médio	3.332,19								2.532,08	2.532,08

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	Adoção de situação paradigma	1
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 correspondetes 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			6

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		4,56%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		Grau III	

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.532,08
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.291,70
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.772,45

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2532,08	
Desvio Padrão	84,31432173	
Coefficiente de Variação	3,329849986	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.589,77	0,0228
Limite Inferior (R\$/m²)	2.474,38	-0,0228
Intervalo de Confiabilidade	4,56%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área equivalente (m²)	62,40
Unitário (R\$/m²)	2.532,08
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	158.002,00

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área construída (m²)	62,40
Unitário (R\$/m²)	2.532,05
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	158.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.532,08
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.291,70
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.772,45

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2532,08	
Desvio Padrão	84,31432173	
Coeficiente de Variação	3,329849986	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.589,77	0,0228
Limite Inferior (R\$/m²)	2.474,38	-0,0228
Intervalo de Confiabilidade	4,56%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área equivalente (m²)	62,40
Unitário (R\$/m²)	2.532,08
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	158.002,00

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área construída (m²)	62,40
Unitário (R\$/m²)	2.532,05
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	158.000,00

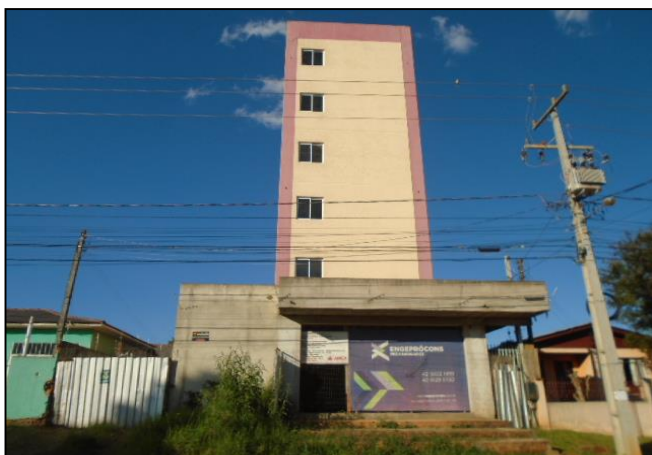
Cliente			CPF/CNPJ	
APEX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA			16.403.285/0001-41	
Endereço		nº.	Complemento	
AVENIDA EUZÉBIO DE QUEIROZ		S/N	APTO. 21 E GARAGEM 9	
Bairro	Município	UF	CEP	
UVARANAS	PONTA GROSSA	PR	84032-000	



Logradouro



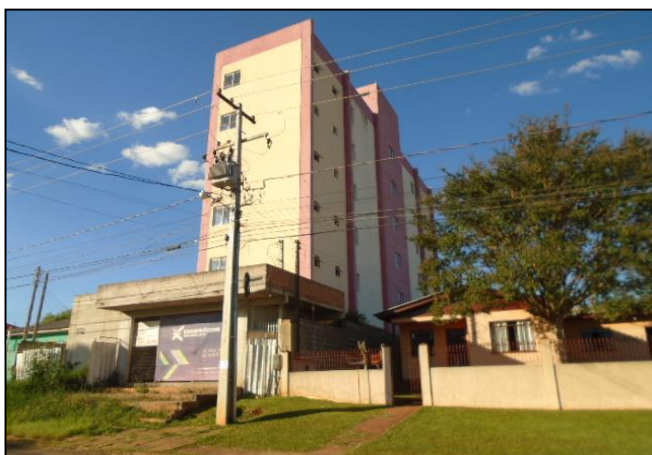
Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

Cliente			CPF/CNPJ
APEX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA			16.403.285/0001-41
Endereço	nº.	Complemento	
AVENIDA EUZÉBIO DE QUEIROZ	S/N	APTO. 21 E GARAGEM 9	
Bairro	Município	UF	CEP
UVARANAS	PONTA GROSSA	PR	84032-000



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

Cliente			CPF/CNPJ
APEX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA			16.403.285/0001-41
Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA EUZÉBIO DE QUEIROZ		S/N	APTO. 21 E GARAGEM 9
Bairro	Município	UF	CEP
UVARANAS	PONTA GROSSA	PR	84032-000

