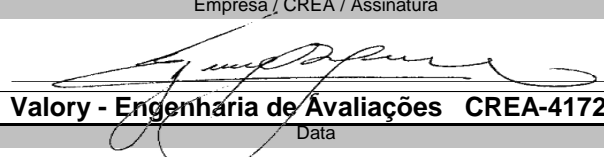


1 - Cliente		ELIANI VARGAS STEINERT		CPF	032.093.809-37
2 - Endereço			nº.	Complemento	
RUA ÁGUIA			49	APTO 202-B / VAGA 18	
Bairro	Município	UF	CEP		
BOMBAS	BOMBINHAS	PR	88215-000		



3 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Apartamento	Médio	Regular	13	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
1.680,00	3,12%	-	Irregular	Plana
Construção				
Identificação	Área Privativa	Área Comum	Área total	
Apartamento 202-B	115,85	30,12	145,97	
Vaga 18	12,38	3,22	15,60	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
		TOTAL	161,57	

4 - AVALIAÇÃO	
Valor Total	
R\$ 1.000.000,00	(Um Milhão, Reais)
Valor de Liquidez Forçada	
R\$ 700.000,00	(Setecentos Mil Reais)
Valor do Imóvel Considerando Somente a Área Averbada	

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721 Data	
Curitiba 18 julho, 2024	

5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ACABAMENTO PAREDE
Sala de Estar	1	Alvenaria	Porcelanato	Gesso	Pintura
Sala de Jantar	1	Alvenaria	Porcelanato	Gesso	Pintura
Suíte	1	Alvenaria	Porcelanato	Pintura	Pintura
Bwc Suíte	1	Alvenaria	Porcelanato	Pintura	Cerâmico
Dormitório	2	Alvenaria	Porcelanato	Pintura	Pintura
Bwc Social	1	Alvenaria	Porcelanato	Pintura	Cerâmico
Cozinha	1	Alvenaria	Porcelanato	Pintura	Cerâmico
Área de Serviço	1	Alvenaria	Porcelanato	Pintura	Cerâmico
Sacada /Churrasqueira	1	Alvenaria	Cerâmico	Pintura	Pintura
Garagem	1	Alvenaria	Cimentado	Pintura	Pintura

ESQUADRIAS

Vidro Temperado

Edificação

IDENTIFICAÇÃO	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA
SUB-SOLO	1	Garagens	Alvenaria
TÉRREO	1	Área Comum	Nº. DE BLOCOS
ANDAR TIPO	4	Apartamentos por andar	2
COBERTURA			Nº. DE ELEVADORES / BLOCO
ÁTICO			1

Infra Estrutura / Equipamentos

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

Descrição sucinta do imóvel

Apartamento do "Residencial Dona Aucinéia e Dona Isaura" contendo: sala de estar, sala de jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação do Laudo de Avaliação realizado dia 15/10/2021.

Matrícula: 21.407 - Apartamento nº 202-B / 21.433 - Vaga nº 18 - 1º RGI de Santa Catarina/SC

Ind. Fiscal:

Outros:

6 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás	X	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		Intenso	

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	A	Parque / Clube	A	Indústria	C
Pólo Comercial	C	Hospital	A	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 Privativa	Homog. privativa	Real comum	Homog. comum	Real Total	Homog. Total
Apto. 202	115,85	115,85	30,12		145,97	115,85
Vaga 18	12,38		3,22		15,60	-
					-	-
					-	-
					-	-
Totais	128,23	115,85	33,34	-	161,57	115,85

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\$	8.286,58 /m ²	x	115,85	m ²	= R\$ 960.000,00
Vaga	R\$	3.231,02 /m ²	x	12,38	m ²	= R\$ 40.000,00
				Total	R\$	1.000.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de apartamento residencial de padrão médio 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, o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 20% 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 vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

Laudo de avaliação de uso restrito: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre a Ademicon e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	jul-24			
	Empreendimento: Edifício Residencial Dona Aucinéia e Dona Isaura					
	Endereço: Rua Canário, 319					
	Bairro:	Bombas	Cidade:	Bombinhas	UF:	SC
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5	
	Área Construída (m²)	93,00		Área de total (m²)	-	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 950.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	10.215,05	
	Fonte/ telefone:	Crédito Real Bombinhas - Tel.: 47 99283-7000		Status:	Oferta	
	Apartamento contendo: sala de estar, sala de jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira. Distância da praia: 300 m.					
	Amostra n.º 2		Data	jul-24		
		Empreendimento: Edifício Residencial				
Endereço: Rua Cardeal, 292						
Bairro:		Bombas	Cidade:	Bombinhas	UF:	SC
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	2	
Área Construída (m²)		97,61		Área de total (m²)	-	
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
Valor total (R\$)		R\$ 1.150.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	11.781,58	
Fonte/ telefone:		Arlete Imóveis - Tel.: 47 3369-4218		Status:	Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar, sala de jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira. Distância da praia: 380 m.						
Amostra n.º 3		Data	jul-24			
		Empreendimento: Edifício Residencial				
	Endereço: Rua Corrupião, 580					
	Bairro:	Bombas	Cidade:	Bombinhas	UF:	SC
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	2	
	Área Construída (m²)	80,00		Área de total (m²)	-	
	N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 850.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	10.625,00	
	Fonte/ telefone:	Zeni Imóveis - Tel.: 47 264-6947		Status:	Oferta	
	Apartamento contendo: sala de estar, sala de jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira. Distância da praia: 600 m.					
	Amostra n.º 4		Data	jul-24		
		Empreendimento: Edifício Residencial				
Endereço: Rua Bentererê, 82						
Bairro:		Bombas	Cidade:	Bombinhas	UF:	SC
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)		118,30		Área de total (m²)	-	
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
Valor total (R\$)		R\$ 1.150.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	9.721,05	
Fonte/ telefone:		Arlete Imóveis - Tel.: 47 3369-4218		Status:	Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar, sala de jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira. Distância da praia: 170 m.						
Amostra n.º 5		Data	jul-24			
		Empreendimento: Edifício Residencial				
	Endereço: Rua Beija Flôr, 369					
	Bairro:	Bombas	Cidade:	Bombinhas	UF:	SC
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10	
	Área Construída (m²)	99,00		Área de total (m²)	-	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 1.060.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	10.707,07	
	Fonte/ telefone:	Marcia da Costa Silva - Tel.: 47 99120-7736		Status:	Oferta	
	Apartamento contendo: sala de estar, sala de jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira. Distância da praia: 300 m.					

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de 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.	RUA ÁGUIA, 49 - APTO 202-B / VAGA 18	115,85	161,57	1	2	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,82	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Canário, 319	93,00	-	1	2	1	950.000,00	10.215,05	0,90	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	8.073,75	8.073,75
2	Rua Cardeal, 292	97,61	-	1	2	1	1.150.000,00	11.781,58	0,90	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	8.987,50	8.987,50
3	Rua Corrupião, 580	80,00	-	1	1	1	850.000,00	10.625,00	0,90	1,04	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	8.429,42	8.429,42
4	Rua Bentererê, 82	118,30	-	1	2	1	1.150.000,00	9.721,05	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	8.435,51	8.435,51
5	Rua Beija Flor, 369	99,00	-	1	2	1	1.060.000,00	10.707,07	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	9.245,00	9.245,00
								Unitário seco médio	10.609,95							8.634,24	8.634,24

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 todos os fatores analisados	3
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 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			7,49%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	8.634,24
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	11.224,51
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	6.043,97

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	8634,24	
Desvio Padrão	472,6053008	
Coeficiente de Variação	5,473620517	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	8.957,61	0,0375
Limite Inferior (R\$/m²)	8.310,86	-0,0375
Intervalo de Confiabilidade	7,49%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente (m²)	115,85
Unitário (R\$/m²)	8.634,24
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.000.276,00

FORMAÇÃO DE VALOR

Área construída (m²)	115,85
Unitário (R\$/m²)	8.631,85
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.000.000,00

Cliente			CPF
ELIANI VARGAS STEINERT			032.093.809-37
Endereço		nº.	Complemento
RUA ÁGUIA		49	APTO 202-B / VAGA 18
Bairro	Município	UF	CEP
BOMBAS	BOMBINHAS	PR	88215-000



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação da Unidade

Cliente		CPF	
ELIANI VARGAS STEINERT		032.093.809-37	
Endereço		nº.	Complemento
RUA ÁGUIA		49	APTO 202-B / VAGA 18
Bairro	Município	UF	CEP
BOMBAS	BOMBINHAS	PR	88215-000

