



avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br



avaliar[®]
engenharia de avaliações

AVALIAR EMPRESA DE AVALIAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAU17312015 – ITAÚ – C & M ENGENHARIA

AV. COMENDADOR FRANCO Nº 640 – JD BOTÂNICO – CURITIBA - PR

VALOR DE MERCADO	100,00 %	R\$ 4.432.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA CALCULADA	69,52 %	R\$ 3.081.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (BANCOS)	50,00 %	R\$ 2.216.000,00





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

ÍNDICE

1. Solicitante	3
2. Proprietário	3
3. Tipo do bem	3
4. Descrição do Terreno	4
5. Zoneamento	5
6. Documentação	6
7. Quadro da Matrícula	6
8. Descrição das Construções	7
9. Quadro das Construções	11
10. Resumo	11
11. Ocupante do Imóvel	11
12. Finalidade	11
13. Objetivo	11
14. Restrições	11
15. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	12
16. Vistoria	12
17. Descrição da Cidade de Curitiba	13
18. Localização do Município de Curitiba	15
19. Imagem do Satélite da Região do Imóvel	16
20. Imagem do Satélite da Localização do Imóvel	17
21. Imagem do Satélite do Imóvel	18
22. Mapa de Localização	19
23. Descrição da Região	20
24. Diagnóstico do mercado	20
25. Método utilizado	21
26. Pesquisa de Valores de Terrenos e Tratamento dos Dados	21
27. Cálculo do valor do terreno	22
28. Cálculo do Valor das Construções	23
29. Resultado da Avaliação	24
30. Especificação da avaliação	25
31. Grau de Fundamentação e Precisão	27
32. Cálculo do Valor de Liquidação Forçada	28
33. Conclusão	30
34. Data de Referência	30
35. Profissional Responsável	30
36. Fotografias	31
37. Matrícula	46
38. Certidão Negativa de IPTU	47
39. Consulta para Fins de Construção	48
40. Elementos da Pesquisa de Terrenos	49
41. Planilha de Fatores e Tratamento dos Dados	55
42. Mapa dos Elementos	56
43. Planilhas do Cálculo da Avaliação das Construções	57
44. Currículo da Empresa Avaliadora	58





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

1. Solicitante



Marcos Sautchuk
Gerente Administrativo Financeiro
PABX: 41 3388-7777
Direto: 41 3388-7773 Cel.: 41 9256-9501
marcos.sautchuk@cmengenharia.com.br
www.cmengenharia.com.br

2. Proprietário

AKM PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA LTDA - ME, com sede na
Avenida Comendador Franco nº 640, sala 05, Jardim Botânico,
Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ:
21.300.506/0001-96

3. Tipo do bem

Terreno urbano com construções.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

4. Descrição do Terreno



Terreno urbano, de esquina, plano, sem vegetação, seco, na altura dos greides da Avenida Comendador Franco e Rua Baltazar Carrasco dos Reis para as quais faz frente, localizado no Jardim Botânico, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, e com uma área total superficial de **2.887,70 m²**, área esta obtida da matrícula no fim do presente laudo de avaliação. No local existe rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia e asfalto.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

5. Zoneamento

ZR3

Zona Residencial 3

Coeficiente de Aproveitamento Máximo
do Terreno: **1,0**

Taxa de Ocupação Máxima do Terreno:
50 %





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

6. Documentação

Matrícula **48.999** do 4ª Circunscrição do Registro Geral de Imóveis, da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, no fim do presente laudo de avaliação.

7. Quadro da Matrícula

	MATRÍCULA	ÁREA EM M²
1	48.999	2.887,70
	TOTAL	2.887,70





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

8. Descrição das Construções

1- Prédio Comercial - Administração



Estrutura em concreto armado, paredes de alvenaria parte revestida de pastilhas cerâmicas e pintadas e rebocadas, estrutura do telhado metálica, telhas metálicas, forro de gesso, vidros temperados, luminárias fluorescentes e decorativas, piso em porcelanato, idade aparente de 8 anos, vida útil provável de 60 anos, em regular estado de conservação e com uma área construída total de **770,89 m²** segundo medidas obtidas pelo perito avaliador.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

2- Galpão Industrial 1



Estrutura em concreto armado, estrutura do telhado metálica, telhas de fibro-cimento, piso de concreto armado, luminária fluorescentes, idade aparente de 8 anos, vida útil provável de 60 anos, em regular estado de conservação e com uma área construída total de **507,54 m²** segundo medidas obtidas pelo perito avaliador.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

3- Galpão Industrial 2



Estrutura em concreto armado, estrutura do telhado metálica, telhas de fibro-cimento, piso de concreto armado, luminária fluorescentes, idade aparente de 8 anos, vida útil provável de 60 anos, em regular estado de conservação e com uma área construída total de **197,50 m²** segundo medidas obtidas pelo perito avaliador.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

4- Cobertura de Veículos



Estrutura em concreto armado, estrutura do telhado de concreto, telhas tipo calhetão, piso de concreto armado, luminária fluorescentes, idade aparente de 8 anos, vida útil provável de 60 anos, em regular estado de conservação e com uma área construída total de **142,62 m²** segundo medidas obtidas pelo perito avaliador.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

9. Quadro das Construções

Quadro das áreas construídas medidas pelo perito avaliador

	CONSTRUÇÕES	ÁREA EM M ²
1	PRÉDIO COMERCIAL ADMINISTRAÇÃO	770,89
2	GALPÃO INDUSTRIAL 1	507,54
3	GALPÃO INDUSTRIAL 2	197,50
4	COBERTURA DE VEÍCULOS	142,62
	TOTAL	1.618,55

Resumo das diferenças entre as áreas construídas

CONSTRUÇÕES	ÁREA EM M ²
ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA	1.083,20
ÁREA CONSTRUÍDA - IPTU	1.485,80
ÁREA CONSTRUÍDA MEDIDA NO LOCAL	1.618,55

OBS: Para efeito de cálculo do valor das áreas construídas, foi adotada a área total obtida através de medição expedita pelo perito avaliador quando da vistoria realizada.

10. Resumo

Área total do terreno: **2.887,70 m²**

Área total construída: **1.618,55 m²**

11. Ocupante do Imóvel

Imóvel ocupado pela empresa de engenharia denominada C&M ENGENHARIA.

12. Finalidade

Garantia Hipotecária.

13. Objetivo

Determinação do valor de mercado.

14. Restrições

Nenhuma.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

15. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Os profissionais responsáveis técnicos e a empresa avaliadora que assinam o presente laudo de avaliação não assumem nenhuma responsabilidade por eventuais divergências que possam existir sobre as seguintes situações:

Foi considerado, no presente laudo de avaliação, que a área do terreno objeto avaliando é a obtida da matrícula.

Não foram efetuadas medições do terreno objeto avaliando porque tal serviço técnico não faz parte do presente trabalho.

Foi considerado, no presente laudo de avaliação, que o imóvel mostrado pelo solicitante e vistoriado pelo perito avaliador seja o mesmo identificado pelo solicitante nos documentos apresentados.

Foi considerado, no presente laudo de avaliação, que o imóvel se encontra livre de gravames jurídicos, arrestos, penhoras, invasões, passivos ambientais ou quaisquer outros ônus que venham a prejudicar a sua liquidez ou comercialização.

Não foram consultados os órgãos municipais, estaduais ou federais, quanto à situação legal e fiscal com relação ao imóvel objeto avaliando por não fazer parte do presente trabalho.

No caso de existirem construções a serem avaliadas no presente laudo de avaliação não foram consideradas eventuais análises de solidez, vícios construtivos graves e segurança estrutural das mesmas por não fazer parte do presente trabalho.

16. Vistoria

Imóvel vistoriado em 23 de Dezembro de 2015.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

17. Descrição da Cidade de Curitiba

Curitiba é um município brasileiro, capital do estado do Paraná, localizado a 934 metros de altitude no primeiro planalto paranaense, a aproximadamente 110 quilômetros do Oceano Atlântico, distante 1.386 km a sul de Brasília, capital federal. Fundada em 1693, a partir de um pequeno povoado bandeirante, Curitiba tornou-se uma importante parada comercial com a abertura da estrada tropeira entre Sorocaba e Viamão, vindo, em 1853, a ser a capital da recém-emancipada Província do Paraná. Desde então, a cidade, conhecida pelas suas ruas largas, manteve um ritmo de crescimento urbano fortalecido pela chegada de uma grande quantidade de imigrantes europeus ao longo do século XIX, na maioria alemães, poloneses, ucranianos e italianos, que contribuíram para a diversidade cultural até hoje permanente. A cidade experimentou diversos planos urbanísticos e legislações que visavam a controlar seu crescimento e que a levaram a ficar famosa internacionalmente pelas suas inovações urbanísticas e o cuidado com o meio ambiente. A maior delas foi no transporte público, cujo sistema inspirou o TransMilenio, sistema de transporte de Bogotá, na Colômbia. Curitiba também tem altos índices de educação, o menor índice de analfabetismo e a melhor qualidade na educação básica entre as capitais. O Índice Mastercard de Mercados Emergentes 2.008, criado com a intenção de avaliar e comparar o desempenho das cidades em diferentes funções que interligam os mercados e o comércio no mundo inteiro, indicou a cidade na 49ª colocação entre as cidades com maior influência global. Curitiba foi classificada pelo Índice Verde de Cidades de 2.015, realizado pela Siemens com a Economist Intelligence Unit, como a cidade mais ambientalmente sustentável da América Latina. Ademais, a cidade também foi considerada pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (Unesco) uma das "cidades criativas" do Brasil em 2014, ao lado de Florianópolis. Curitiba também foi citada, em uma recente pesquisa publicada pela revista Forbes, como a terceira cidade mais sagaz do mundo, que considera esperta a cidade que se preocupa, de forma conjunta, em ser ecologicamente sustentável, com qualidade de vida, boa infraestrutura e dinamismo econômico. Curitiba é também uma das cidades brasileiras mais influentes no cenário global, recebendo a classificação de cidade global gama por parte do *Globalization and World Cities Study Group & Network* (GaWC). Entretanto, alguns problemas sócio-econômicos persistem, sendo a cidade considerada a sexta capital mais violenta do país.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

CIDADE DE CURITIBA

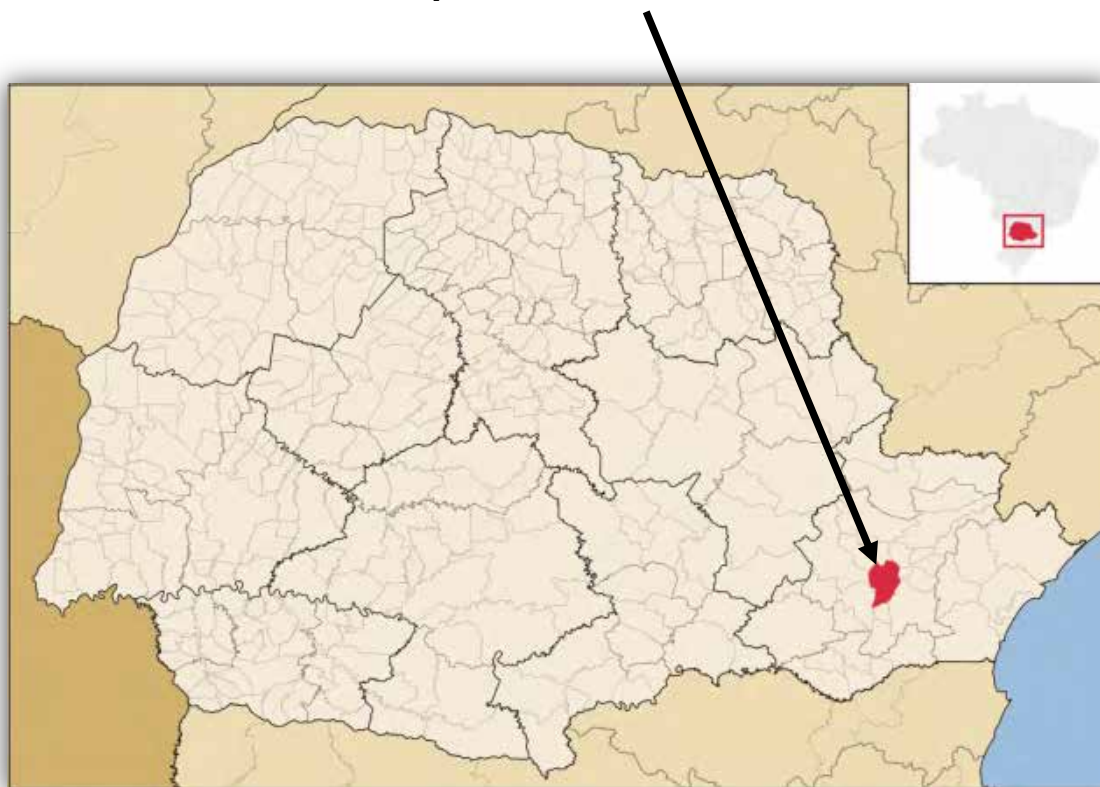




avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

18. Localização do Município de Curitiba





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

19. Imagem do Satélite da Região do Imóvel





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

20. Imagem do Satélite da Localização do Imóvel





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

21. Imagem do Satélite do Imóvel



Obs: O croquis acima não é um levantamento topográfico, e é meramente ilustrativo.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

23. Descrição da Região

O imóvel objeto avaliando se situa na Avenida Comendador Franco esquina com a Rua Baltazar Carrasco dos Reis, esta avenida liga Curitiba à São José dos Pinhais e também o Aeroporto Internacional Afonso Pena, no Jardim Botânico, Cidade de Curitiba, e esta região é caracterizada por existirem áreas residenciais, comércio e serviços. O imóvel está localizado a 1.600 metros do centro da Cidade de Curitiba e aproximadamente 14.000 metros do centro da Cidade de São José dos Pinhais.

24. Diagnóstico do mercado

Liquidez: Baixa

Desempenho do mercado: Recessivo

Número de ofertas: Baixo

Absorção pelo mercado: Demorada

Público alvo para a absorção do bem: Interessados em imóveis para comércio e serviços.

Facilitadores para negociação do bem: Nenhum.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

25. Método utilizado

Imóvel - Método: MEVOL - Método evolutivo.

Justificativa: De acordo com a Norma NBR 14.653-2.

Terreno - Método: MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado.

Justificativa: De acordo com a Norma NBR 14.653-2.

Construção – Método: MQTCT - Método da quantificação do custo

Justificativa: De acordo com a Norma NBR 14.653-2.

26. Pesquisa de Valores de Terrenos e Tratamento dos Dados

Período da pesquisa: de 23/12/2015 a 04/01/2016.

Elementos da pesquisa no fim do presente laudo de avaliação.

Tratamento dos Dados por Fatores no fim do presente laudo de avaliação.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

27. Cálculo do valor do terreno

Fórmula: $V_t = A_t \times V_u$

Onde: V_t = Valor do terreno em R\$

A_t = Área do terreno em m^2

V_u = Valor unitário do terreno em R\$ / m^2

Dados: V_t = A ser calculado

$A_t = 2.887,70 m^2$

$V_u = R\$ 804,37 / m^2$

Cálculo: $V_t = 2.887,70 \times 804,37 = R\$ 2.322.779,25$

Arredondamento: R\$ 2.323.000,00

(Dois Milhões, Trezentos e Vinte e Três Mil Reais)





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

28. Cálculo do Valor das Construções

De acordo com as planilhas no fim do presente laudo de avaliação.

Nº	CONSTRUÇÃO	ÁREA em m ²	Valor Unitário em R\$ / m ²	Valor da Construção em R\$
1	PRÉDIO COMERCIAL ADMINISTRAÇÃO	770,89	1.525,69	1.176.135,72
2	GALPÃO INDUSTRIAL 1	507,54	1.221,92	620.172,49
3	GALPÃO INDUSTRIAL 2	197,50	1.221,92	241.328,89
4	COBERTURA DE VEÍCULOS	142,62	500,12	71.326,40
	TOTAL	1.618,55		2.108.963,50

Arredondamento: R\$ 2.109.000,00

(Dois Milhões, Cento e Nove Mil Reais)





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

29. Resultado da Avaliação

Valor do Terreno = VT = R\$ 2.323.000,00

Valor das Construções = VC = R\$ 2.109.000,00

Valor do Imóvel = VI = (VT + VC) x FC

Onde FC é o fator de comercialização

Foi arbitrado FC = 1,00 em função da conjuntura do mercado na época da avaliação

VI = (2.323.000,00 + 2.109.000,00) x 1,00 = R\$ 4.432.000,00

R\$ 4.432.000,00

(Quatro Milhões, Quatrocentos e Trinta e Dois Mil Reais)





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

30. Especificação da avaliação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Ítem	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Número de pontos		10		

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	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Descrição	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixa-lo no estado de novo ou caso de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Número de pontos				6

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias
fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Ítem	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Número de pontos				

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

31. Grau de Fundamentação e Precisão

Grau de Precisão: III

Grau de Fundamentação: II





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

32. Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

Conceito e Definição

O Valor de Liquidação Forçada de um imóvel é o valor presente do mesmo, que se origina através de um desconto atribuído ao seu valor de mercado através da utilização de uma taxa de desconto, tempo máximo estimado para concretizar a negociação ou venda e custos de manutenção representado através do seu índice de liquidez.

Justificativa

O valor do índice de liquidez foi obtido através da planilha à seguir:

VARIÁVEIS PARA DEFINIR O ÍNDICE DE LIQUIDEZ DO VALOR DO IMÓVEL							
Nº	1	2	3	4	5	6	7
CARACTERÍSTICAS	NÍVEL	QUALIDADES	ASPECTOS	DISPONIBILIDADE	RESTRIÇÕES	ESTIMATIVA	TAXA
	POTENCIAL	RELATIVAS	DE	DE	DE	DE	DE
	DE	DO	OPORTUNIDADE	BENS	USO	PRAZO	JUROS
	POSSÍVEIS	BEM	COMO	SEMELHANTES	IMPOSTAS	DE	DE
	PRETENDENTES		INVESTIMENTO	EM	POR	VENDA	MERCADO
VARIAÇÕES				OFERTA	LEGISLAÇÃO		
	ALTO = 1	ALTA = 1	GRANDE = 1	PEQUENA = 1	PEQUENA = 1	12 MESES = 1	6 % a.a. = 1
	MÉDIO = 2	MÉDIA = 2	MÉDIA = 2	MÉDIA = 2	MÉDIA = 2	24 MESES = 2	9 % a.a. = 2
	BAIXO = 3	BAIXA = 3	PEQUENA = 3	GRANDE = 3	GRANDE = 3	36 MESES = 3	12 % a.a. = 3
AVALIANDO	2	2	2	2	2	3	3
ÍNDICE DE LIQUIDEZ ARREDONDADO EM %							30,48

O índice de liquidez foi calculado em 30,48 %, portanto, o valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado conforme a fórmula à seguir:





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

Formula: $V_f = V_c \times (100 - IL) / 100$

Onde: V_f = Valor de Liquidação Forçada em R\$

V_i = Valor do Imóvel em R\$

IL = Valor do Índice de Liquidez em %

Dados: V_f = A ser calculado

V_i = R\$ 4.432.000,00

IL = 30,48 %

Cálculo: $V_f = 4.432.000,00 \times (100 - 30,48) / 100 = 3.081.126,40$

Arredondamento: R\$ 3.081.000,00

(Três Milhões e Oitenta e Um Mil Reais)





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

33. Conclusão

R\$ 4.432.000,00

(Quatro Milhões, Quatrocentos e Trinta e Dois Mil Reais)

VALOR DE MERCADO	100,00 %	R\$ 4.432.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA CALCULADA	69,52 %	R\$ 3.081.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (BANCOS)	50,00 %	R\$ 2.216.000,00

34. Data de Referência

04 de Janeiro de 2016.

35. Profissional Responsável

Nome: Antonio Giacomo Trica

Cpf: 594.291.867-87

Crea: 17.130-D-PR

Empresa: Avaliar Empresa de Avaliações e Construções Ltda.

Cnpj: 73.708.208/0001-33

Crea: 12.278-PR

Curitiba, PR, 04 de Janeiro de 2016.



**AVALIAR ENGENHARIA
ANTONIO GIACOMO TRICA
CREA 17.130/D/PR/7ª R**





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

36. Fotografias





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

FRENTE DO IMÓVEL PARA A AVENIDA COMENDADOR FRANCO



FRENTE DO IMÓVEL PARA A AVENIDA COMENDADOR FRANCO





avaliAR engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

FRENTE DO IMÓVEL PARA A RUA BALTAZAR CARRASCO DOS REIS



FRENTE DO IMÓVEL PARA A RUA BALTAZAR CARRASCO DOS REIS





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

ENTRADA DO IMÓVEL



PRÉDIO COMERCIAL ADMINISTRAÇÃO





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

INTERIOR DO PRÉDIO COMERCIAL



INTERIOR DO PRÉDIO COMERCIAL





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

INTERIOR DO PRÉDIO COMERCIAL



INTERIOR DO PRÉDIO COMERCIAL





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

INTERIOR DO PRÉDIO COMERCIAL



INTERIOR DO PRÉDIO COMERCIAL





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

GALPÃO INDUSTRIAL 1



GALPÃO INDUSTRIAL 1





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

INTERIOR DO GALPÃO INDUSTRIAL 1



INTERIOR DO GALPÃO INDUSTRIAL 1





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

INTERIOR DO GALPÃO INDUSTRIAL 1



GALPÃO INDUSTRIAL 2





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

INTERIOR DO GALPÃO INDUSTRIAL 2



INTERIOR DO GALPÃO INDUSTRIAL 2





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

INTERIOR DO GALPÃO INDUSTRIAL 2



COBERTURA DE VEÍCULOS





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

INTERIOR DA COBERTURA DE VEÍCULOS



INTERIOR DA COBERTURA DE VEÍCULOS





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

INTERIOR DA COBERTURA DE VEÍCULOS



BANHEIROS

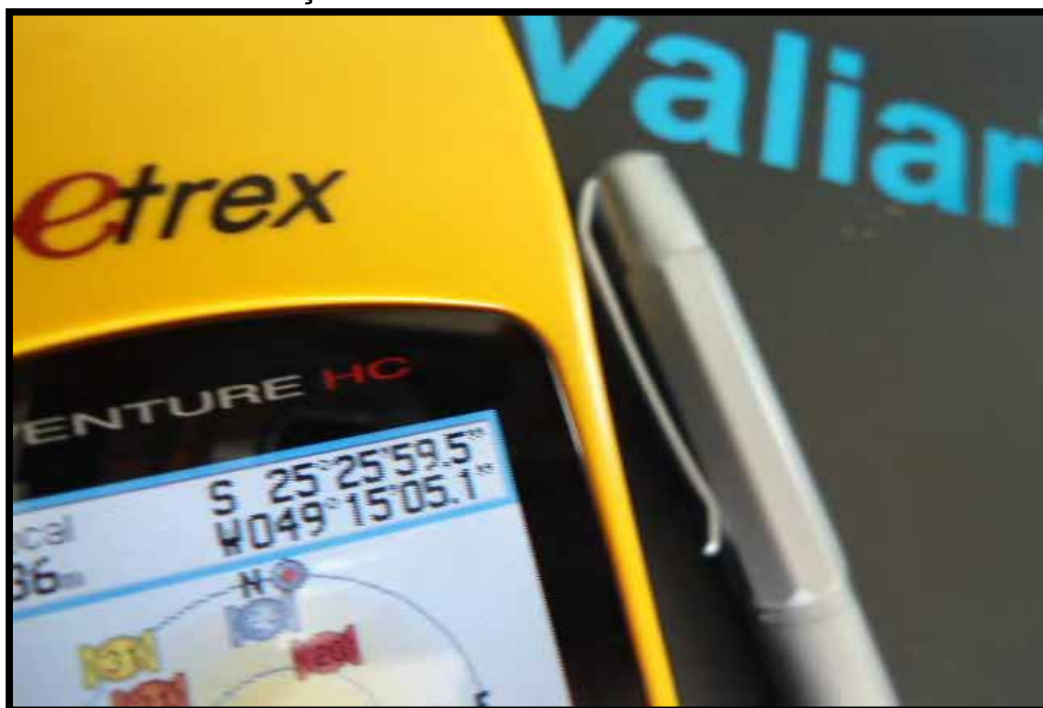




avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

INDICAÇÕES DAS COORDENADAS NO GPS





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

37. Matrícula





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

38. Certidão Negativa de IPTU





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

39. Consulta para Fins de Construção





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

40. Elementos da Pesquisa de Terrenos





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

ELEMENTO 01



VALOR TOTAL DE VENDA EM R\$	390.000,00
ÁREA DO TERRENO EM m²	476,00
FRENTE	14,00
PROFUNDIDADE	34,00
VALOR UNITÁRIO EM R\$ / m²	819,33
DISTÂNCIA DO CENTRO DA CIDADE	1.900 m
MUNICÍPIO	CURITIBA
ZONEAMENTO	ZR3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,0
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
ESTADO	PR
IMOBILIÁRIA	CORRETOR
TELEFONE	41-9624-6666
CORRETOR	MILTON
TIPO	OFERTA DE VENDA





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

ELEMENTO 02



VALOR TOTAL DE VENDA EM R\$	1.200.000,00
ÁREA DO TERRENO EM m²	2.280,00
FRENTE	40,00
PROFUNDIDADE	57,00
VALOR UNITÁRIO EM R\$ / m²	526,32
DISTÂNCIA DO CENTRO DA CIDADE	3.300 m
MUNICÍPIO	CURITIBA
ZONEAMENTO	ZR3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,0
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
ESTADO	PR
IMOBILIÁRIA	CORRETOR
TELEFONE	41-9971-0261
CORRETOR	IVONE
TIPO	OFERTA DE VENDA





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

ELEMENTO 03



VALOR TOTAL DE VENDA EM R\$	510.000,00
ÁREA DO TERRENO EM m²	407,00
FRENTE	10,00
PROFUNDIDADE	40,70
VALOR UNITÁRIO EM R\$ / m²	1.253,07
DISTÂNCIA DO CENTRO DA CIDADE	2.100 m
MUNICÍPIO	CURITIBA
ZONEAMENTO	ZR3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,0
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
ESTADO	PR
IMOBILIÁRIA	MADERO
TELEFONE	41-3045-9797
CORRETOR	CORRETOR
TIPO	OFERTA DE VENDA





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

ELEMENTO 04



VALOR TOTAL DE VENDA EM R\$	800.000,00
ÁREA DO TERRENO EM m²	551,00
FRENTE	12,00
PROFUNDIDADE	45,92
VALOR UNITÁRIO EM R\$ / m²	1.451,91
DISTÂNCIA DO CENTRO DA CIDADE	3.000 m
MUNICÍPIO	CURITIBA
ZONEAMENTO	ZR3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,0
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
ESTADO	PR
IMOBILIÁRIA	ROMA
TELEFONE	41-41-3223-8015
CORRETOR	CORRETOR
TIPO	OFERTA DE VENDA





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

ELEMENTO 05



VALOR TOTAL DE VENDA EM R\$	650.000,00
ÁREA DO TERRENO EM m²	484,00
FRENTE	11,00
PROFUNDIDADE	44,00
VALOR UNITÁRIO EM R\$ / m²	1.342,98
DISTÂNCIA DO CENTRO DA CIDADE	2.700 m
MUNICÍPIO	CURITIBA
ZONEAMENTO	ZR3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,0
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
ESTADO	PR
IMOBILIÁRIA	ROMA
TELEFONE	41-41-3223-8015
CORRETOR	CORRETOR
TIPO	OFERTA DE VENDA





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

41. Planilha de Fatores e Tratamento dos Dados





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

42. Mapa dos Elementos



O.A. = OBJETO AVALIANDO

ELE01, ELE 02, ELE 03, ELE04 e ELE05 = ELEMENTOS AMOSTRAIS





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

43. Planilhas do Cálculo da Avaliação das Construções

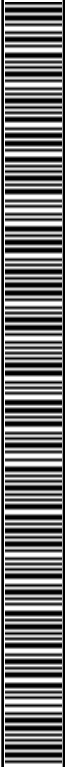




avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

44. Currículo da Empresa Avaliadora





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

1 – DADOS DA EMPRESA

NOME: AVALIAR EMPRESA DE AVALIAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA

CREA: 12.278 / F / PR / 7ª REGIÃO

CNPJ: 73.708.208 / 0001 – 33

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 07.02.0285692-8

ENDEREÇO / BAIRRO: RUA CONSELHEIRO LAURINDO, 825 / 107 – CENTRO

CIDADE / ESTADO / CEP: CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ – 80.060-100

TEL: 41-3222-8047 FAX: 41-3222-9394 CEL: 41-9972-1147

ENGENHEIRO CIVIL: ANTONIO GIACOMO TRICA

CREA: 17.130 / D / PR / 7ª REGIÃO

E-MAIL / SITE:

avaliar@onda.com.br

www.avaliarengenharia.com.br





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

2 - RESPONSÁVEL TÉCNICO

NOME: ANTONIO GIACOMO TRICA

TÍTULO PROFISSIONAL: ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 17.130/ D/ PR/7ª REGIÃO

ENDEREÇO: RUA ALMIRANTE TAMANDARÉ Nº 78 / 273

BAIRRO: ALTO DA XV

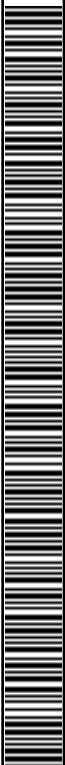
CIDADE: CURITIBA

ESTADO: PARANÁ

CEP: 80.045-110

CEL: 41-9972-1147

3 – REGISTROS E CADASTROS





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

4 – APRESENTAÇÃO DA EMPRESA



avaliar
engenharia de avaliações

HISTÓRICO

Aberta em 1993, a **avaliar** possui hoje profissionais com **30 anos** de experiência no ramo de Avaliação de Imóveis e de Patrimônio e Perícias Técnicas de Engenharia. Com mais de **11.000** laudos de avaliação em seu currículo, estes profissionais estão aptos a desenvolver trabalhos de avaliação e perícia nos mais diversos campos tais como:

OBJETO

Terrenos, Glebas, Chácaras, Fazendas, Servidões de Passagem, Benfeitorias, Galpões, Apartamentos, Conjuntos Comerciais, Lojas, Indústrias, Reflorestamentos, Jazidas Minerais, Maquinário, Equipamentos e Veículos.

NORMAS

Os seus laudos seguem as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e são divididos em vários tipos a seguir apontados:

TIPOS

Valor Venal, Locação, Ponto Comercial, Fundo de Comércio, Luva, Marca e Patente, Perícia Técnica, Vistoria Cautelar, Vícios Construtivos e Responsabilidade Civil do Construtor.

FINALIDADES

As finalidades a que se destinam os laudos de avaliação são as mais diversas, tendo eles alcançados os seus objetivos a seguir descritos: Compra, Venda, Permuta, Garantia Hipotecária, Dação em Pagamento, Reavaliação do Ativo Imobilizado, Espólio, Inventário, Partilha de Bens, Abertura ou Cisão de Sociedades, Liberação de FGTS, Parcelamento de Dívida junto ao INSS e Ações Cíveis.

SIGILO

A **avaliar** garante sigilo absoluto durante as vistorias e pesquisas de mercado na região quando efetua um trabalho de avaliação. Seus trabalhos abrangem todo o território nacional.

HABILITAÇÃO

É importante ressaltar que a AVALIAÇÃO DE IMÓVEL é prerrogativa exclusiva de profissional devidamente habilitado e registrado no CREA, que dispõe de embasamento técnico para efetuar os cálculos estatísticos, homogeneização e transposição de valores, custo de reprodução e depreciações.

ACERVO

O currículo de uma empresa de engenharia é chamado de ACERVO TÉCNICO que nada mais é que o Acervo Técnico dos profissionais responsáveis técnicos pela empresa. O Acervo Técnico dos profissionais que são responsáveis técnicos pela **avaliar** é composto de 814 páginas com duas avaliações em cada uma, estando à disposição do requerente para maiores informações.

PATRIMONIAL

Dentre os maiores patrimônios avaliados pelos peritos da **avaliar** estão todo o complexo da PERDIGÃO, BATAVO, PLACAS DO PARANÁ, WEG TRANSFORMADORES, MARISOL e outros.





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

5 – PRINCIPAIS PATRIMONIOS AVALIADOS



PORTO DE PARANAGUÁ



AURORA ALIMENTOS



REUNIDAS



PERFIPAR



TODESCHINI



BATAVO



KARSTEN



SCHULZ



WETZEL





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

6 – AMOSTRAS DE IMÓVEIS AVALIADOS



FIAT FIPAL CASCAVEL



FORD SPERANDIO



DVA MERCEDES-BENZ



THE EURO ROYAL LONDRINA



METROPOLITANA TRATORES



MABU HOTEL



BADEP CURITIBA



SHOPPING BALNEÁRIO CAMBORIÚ



CASTELO DO BATEL





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

7 – CREDENCIAMENTO NOS PRINCIPAIS CLIENTES





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

8 – PRINCIPAIS ATIVIDADES



Avaliações de Imóveis Urbanos



Avaliações de Imóveis Rurais



Avaliação Patrimonial



Vistoria Cautelar



Avaliação de Máquinas Equipamentos e Instalações Industriais





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

9 – RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS CLIENTES

ORGÃOS FEDERAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS

CÂMARA MUNICIPAL DE CURITIBA
CIBRAZEM-CIA BRASILEIRA DE ARMAZENAMENTO
COPEL
DER
EMBRAER
EMBRATEL
FUNDAÇÃO COPEL DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL
FUNDAÇÃO TELEPAR
FUSAN-FUNDAÇÃO SANEPAR
IBDF-INSTITUTO BRASILEIRO DE DESENVOLVIMENTO FLORESTAL
IPPUC
ITAIPÚ BINACIONAL
INSS
PETROBRÁS
R.F.F.S.A.
SANEPAR
TELEPAR
URBS

BANCOS

BANCO CNH
BANCO CENTRAL DO BRASIL
BANCO DO BRASIL
BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
BANCO DO ESTADO DO PARANÁ
BANCO FIAT
BANCO FIDIS
BANCO MAXINVEST S/A
BANCO MERCANTIL DE CRÉDITO S/A
BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S/A
BANCO NOROESTE S/A
BANCO REAL
BANCO SAFRA
BRDE-BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO
CITIBANK N.A.
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
LLOYDS BANK

COMPANHIAS DE PETRÓLEO

ATLANTIC
BR DISTRIBUIDORA
IPIRANGA
LIQUIGÁS
SHELL
SUPERGASBRÁS
ULTRAGÁZ





avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

EMPRESAS

ADRIA-PRODUTOS ALIMENTÍCIOS S/A
ALBA QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DO PARANÁ
BALAROTI-COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.
BENETTON DO BRASIL
BOLSA DE VALORES DO PARANÁ
CAMARGO CORRÊA BROWN BOVERI S/A
CASAS DA BANHA S/A
CASAS SENDAS COMÉRCIO E INDÚSTRIA
CASSOL S/A - INDÚSTRIA E COMÉRCIO
COTRIGUAÇÚ-COLONIZADORA DE ARIPUANÃ S/A
COOPERATIVA CENTRAL DE LATICÍNIOS DO PARANÁ
COMPANHIA CERVEJARIA BRAHMA
COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA-COHAB-CT
C.R.ALMEIDA S/A
DORIVAL RIBEIRO E FILHOS
DURATEX S/A
EDITORA GAZETA DO POVO
ETERNIT DO BRASIL S/A
HERMES MACEDO S/A
HUGO CINI S/A-INDÚSTRIA DE BEBIDAS
HUGO PERETTI & CIA. LTDA.
INDÚSTRIAS KLABIN DE PAPEL E CELULOSE
INDÚSTRIAS TODESCHINI S/A
INTELBRÁS S/A
J.MALUCELLI CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.
JOFRAN-DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
LEÃO JR. S/A
MARISSOL S/A
METALÚRGICA JOÃO WIEST S/A
METALÚRGICA WETZEL S/A
METALÚRGICA SCHULZ S/A
MINEROPAR-MINERAIS DO PARANÁ S/A
OTTO WILLIAM NISSEL
OXFORD S/A
PERDIGÃO ALIMENTOS S/A
PIRELLI PNEUS S/A
PROSDÓCIMO S/A
PLACAS DO PARANÁ S/A
ROCHA ARMAZÉNS GERAIS LTDA.
S/A WHITE MARTINS
SENAC-SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM COMERCIAL
SESC-SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO
SERVOPA S/A
SIEMENS S/A-TELECOMUNICAÇÕES
SIMESC-INDÚSTRIA METALÚRGICA
TRANSPARANÁ S/A

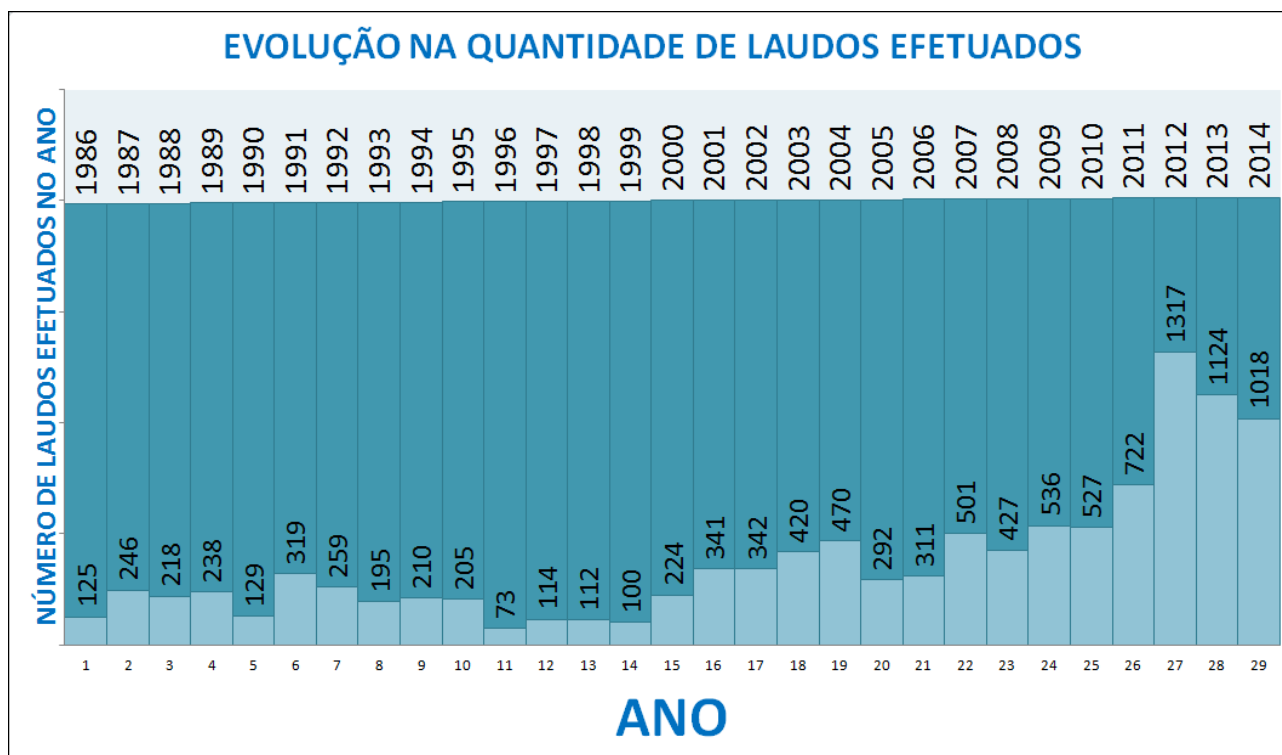




avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Fax: 3222-9394 – Cel: 9972-1147
avaliar@onda.com.br – avaliarengenharia.com.br

10 – NÚMERO DE LAUDOS EFETUADOS



Número de Laudos Efetuados	
ATÉ 2014	11.440
EM 2015	1.731
TOTAL	13.171



avaliar[®]
engenharia de avaliações

30 anos





LAUDO Nº 070/2016

A

C&M ENGENHARIA E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA

Prezado Senhor

ENGSCAN ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, empresa registrada no C.R.E.A. da 6ª região sob nº 651860, designada por Vossa (s) Senhoria (s), para determinar o valor de mercado do imóvel residencial, **Apartamento nº 238 - Bloco Edifício Monde Champagnat**, integrante do **Condomínio Incons Champagnat**, localizado na Rua Dona Alice Tibiriça, nº 765 - **Bairro Bigorriho - Curitiba - PR**, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas de valores demais serviços complementares, vem mui respeitosamente, apresentar os resultados de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



1 *jk*



LAUDO Nº 070/2016

ÍNDICE

1	SÍNTESE DO TRABALHO	3
2	OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
3	REGIÃO	5
4	FINALIDADE	5
5	VISTORIA	5
6	DESCRIÇÃO ELEMENTOS COMPARATIVOS	5
7	QUADRO DE ÁRES	6
8	AVALIAÇÃO	7
9	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	7
10	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
11	CONCLUSÃO	7
12	CONSIDERAÇÕES FINAIS	8
13	ENCERRAMENTO	9

ANEXOS

- I Elementos Amostrais
- II Homogeneização
- III Grau de Fundamentação / Grau de Precisão
- IV Croquis de Localização
- V Relatório Fotográfico
- VI Documentação





LAUDO Nº 070/2016

1.) SÍNTESE DO TRABALHO.

Natureza : Laudo de Avaliação.
Solicitante : C&M ENGENHARIA E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA
Objeto : Avaliar: Apartamento nº 238
Local : Rua Dona Alice Tibiriça, nº 765
Finalidade : Valor de Mercado / Liquidação Forçada.

SUMÁRIO DO VALOR

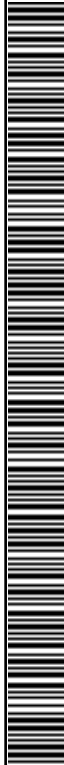
VALOR DE MERCADO

R\$ 614.000,00 (seiscentos e quatorze mil reais)

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 491.000,00 (quatrocentos e noventa e um mil reais)

Base: julho 2016





2.) OBJETO DA AVALIAÇÃO.

2.1.) O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel residencial: Apartamento, nº 238 de frente - lateral direita- localizados no 23º andar – Edifício Monde Champagnat, integrante do Condomínio Incons Champagnat com direito a 01 (uma) vagas de garagem nº 173 localizada no 2º Subsolo.

Condomínio Incons Champagnat composto por: 01 Torre – caracterizada como lado direito e lado esquerdo, com 02 Subsolos, Térreo com área de lazer; 29 andares tipo, com 08 apartamentos por andar, servido por 04 elevadores sendo 02 sociais de cada lado da Torre, atendendo do 2º Subsolo aos 29º andar e escadaria interna.

No térreo, área de lazer composta por: Salão de festas / Salão jogos / Cinema / Home Office / Briquedoteca / Piscina / Cinema / Playground / Quadra / Churrasqueira / Academia / áreas ajardinadas e área descoberta de livre acesso social.

O Condomínio possui entrada social e de serviços; rampa aos subsolos destinados as garagens, situada no 1º e 2º subsolos. O piso Térreo fica acima do passeio com acesso por escada com 08 degraus, seguido de uma câmera para identificação.

A entrada do edifício esta situada no alinhamento do passeio, porém o prédio esta implantado em recuo conforme a leis de zoneamento.

Trata-se de prédio com cerca de 5 anos de construção, estilo arquitetônico moderno de formato retangular, com sacada em linha e fachadas revestidas em massa.

2.2.) A empresa foi informada que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário atual, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado.

2.3.) O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo pela empresa é o seguinte:

2.3.1.) Vistoria do imóvel avaliando, bem como de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

2.3.2.) Avaliação do imóvel em estudo, determinado o seu valor mediante as aplicações da Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2: Norma de Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, vigente nessa data, apresentando os resultados através do presente laudo.

2.4.) A empresa efetuou o seu trabalho com minuciosa vistoria ao imóvel avaliando, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.

2.5.) Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora se evitando fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

2.6.) Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

2.7.) A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções estabelecidas em lei, código ou regulamento.

2.8.) Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

