

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **LUCIMAR DE FATIMA NEIS**
CPF 787.451.879-91
GRUPO/COTA N/I

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Avenida Felipe Wandscheer, 6025
BAIRRO Cognópolis CIDADE Foz do Iguaçu UF PR
COMPLEMENTO Lote nº 1711 - Quadra nº 05
CEP 85012-080

MATRICULA 27.848 **REGISTRO** 2º RGI de Foz do Iguaçu / PR

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 4.400.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 2.800.000,00

OBSERVAÇÕES

Trata-se de uma casa residencial averbada, inserida em condomínio fechado. Para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta médio volume de ofertas, velocidade de vendas regular e liquidez moderada, com tendência de manutenção desses indicadores. Considerando a localização do imóvel, a realidade econômica da região, suas limitações técnicas, a utilização do espaço, o potencial de comercialização e o tempo de absorção pelo mercado, adotou-se redução de 36,36% sobre o valor de mercado para fins de liquidação forçada.

Cabe destacar que não foram realizadas verificações quanto à regularidade dos documentos fornecidos. As observações in loco foram realizadas sem o uso de instrumentos de medição, e as informações obtidas foram consideradas de boa-fé. Caso algum dado ou hipótese utilizado na avaliação seja posteriormente considerado incorreto ou alterado, os valores de avaliação poderão ser revisados e ajustados conforme necessário.

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. Dessa forma, as informações e características consideradas neste laudo foram obtidas exclusivamente por meio de observações externas, não sendo possível atestar as condições internas de conservação, segurança, salubridade, funcionalidade ou habitabilidade do imóvel na data da vistoria.

O imóvel possui área construída averbada de 579,01 m², implantada em terreno com área útil de 3.003,48 m².

FOTO FACHADA

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 24/09/2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Proponente: LUCIMAR DE FATIMA NEIS

CPF/ CNPJ: 787.451.879-91

Grupo / Cota: N/I

Cidade: Foz do Iguaçu

UF: PR

Bairro: Cognópolis

CEP: 85012-080

End.: Avenida Felipe Wandscheer

Nº 6.025

Complemento: Lote nº 1711 - Quadra nº 05

Empreendimento: Condomínio Horizontal Chácara da Natureza

Matrícula (s): 27.848

Nº do Cartório: 2º RGI de Foz do Iguaçu / PR

Data da Vistoria: 24 setembro, 2026



VALOR DE MERCADO

R\$ 4.400.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA

R\$ 2.800.000,00

2 - REGIÃO

Melhoramentos Públicos e Infraestrutura da Região

- ☒ Água
 ☒ Esgoto Sanitário
 ☒ Energia
 ☒ Iluminação Pública
 ☐ Fossa
 ☒ Pavimentação
 ☒ Esgoto Pluvial
 ☒ Telefone
 ☐ Gás Canalizado
 ☐ Poço

Serviços Públicos e Comunitários

- ☐ Metrô
 ☐ Rede Bancária
 ☒ Aeroporto
 ☐ Shopping Center
 ☒ Escola
 ☒ Lazer
 ☒ Parque
 ☒ Segurança
 ☒ Ônibus
 ☐ Centro Comercial
 ☒ Coleta de Lixo
 ☐ Clínica / Hospital

Região

Residencial Unifamiliar

Padrão da Região

Médio-Alto

Riscos

Aparentemente Nenhum

3 - CARACTERÍSTICAS - IMÓVEL

Terreno

Topografia

Plano / Semiplano

Formato

Irregular

Tipo de Implantação

Condomínio

Posição do Terreno

Meio de Quadra

Área Priv. Terreno(m²):

3.003,48

Fração Ideal (%)

2,7806%

Área Total Condomínio(m²):

-

Quota de Terreno (m²)

-

Edificações

Tipo do Imóvel

Casa

Uso da Propriedade

Residencial

Padrão Construção

Médio-Alto

Estado de Conservação

Entre regular e reparos simples

Idade

15

Pisos secos

-

Pisos Molhados

-

Paredes Molhadas

-

Uso

-

Ocupação

Ocupado

Descrição do imóvel

Trata-se de uma casa residencial averbada, denominada como "Lote nº 1711 - Quadra nº 05", inserida no Condomínio Horizontal Fechado Chácara da Natureza.

Áreas por matrículas

Matrículas	Identificação	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal	Área Não averbada (m²)	Área Utilizada No Cálculo (m²)
27.848	Casa Residencial	579,0100	0,0000	579,0100	0,02780600	0,00	579,01
Total		579,0100	0,0000	579,0100	0,02780600	0,00	579,01

4 - CONDOMÍNIO

Infraestrutura do Condomínio:

- | | | | | |
|--|--|--|--|---|
| ☐ Playground | ☐ Piscina | ☐ Interfone | ☐ Estacionamento | ☐ Quadra Esportiva |
| ☐ Churrasqueira | ☐ Salão de Festas | ☐ Portaria | ☐ Vigilância Eletrônica | ☐ Pista de Cooper |
| ☐ Sauna | ☐ Sala de Jogos | ☐ Lavanderia Coletiva | ☐ Sala de Ginástica | ☐ Jardins |

Padrão de Construção

Médio-Alto

Estado de Conservação

Regular

Total de Unidades

-

Blocos

-

Elevadores / Bloco

-

5 - AVALIAÇÃO

Metodologia

Método Comparativo de Dados de Mercado:

- ☒ Identifica o valor de mercado através de comparativos diretos.

Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório de terreno + benfeitorias. Terreno (Método Comparativo), Benfeitorias (Método da Quantificação de Custo).

- ☐

Avaliação

Área (m²)		Valor Unitário (R\$/m²)		Valor de Mercado
579,01	x	7.599,18	=	R\$ 4.400.000,00

Área (m²)		Valor Unitário (R\$/m²)		Valor de Liquidação Forçada
579,01	x	4.835,84	=	R\$ 2.800.000,00

Avaliação considerando Área Averbada por Matrícula

Matrículas	Identificação	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Área Não averbada (m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
27.848	Casa Residencial	579,0100	0,0000	579,0100	0,0000	4.400.000,00	2.800.000,00
Total		579,0100	0,0000	579,0100	0,00000000	4.400.000,00	2.800.000,00

6 - OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Trata-se de uma casa residencial averbada, inserida em condomínio fechado. Para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta médio volume de ofertas, velocidade de vendas regular e liquidez moderada, com tendência de manutenção desses indicadores. Considerando a localização do imóvel, a realidade econômica da região, suas limitações técnicas, a utilização do espaço, o potencial de comercialização e o tempo de absorção pelo mercado, adotou-se redução de 36,36% sobre o valor de mercado para fins de liquidação forçada.

Cabe destacar que não foram realizadas verificações quanto à regularidade dos documentos fornecidos. As observações in loco foram realizadas sem o uso de instrumentos de medição, e as informações obtidas foram consideradas de boa-fé. Caso algum dado ou hipótese utilizado na avaliação seja posteriormente considerado incorreto ou alterado, os valores de avaliação poderão ser revisados e ajustados conforme necessário.

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. Dessa forma, as informações e características consideradas neste laudo foram obtidas exclusivamente por meio de observações externas, não sendo possível atestar as condições internas de conservação, segurança, salubridade, funcionalidade ou habitabilidade do imóvel na data da vistoria.

O imóvel possui área construída averbada de 579,01 m², implantada em terreno com área útil de 3.003,48 m².

7 - RESPONSÁVEL TÉCNICO

Empresa: Valory - Engenharia de Avaliações

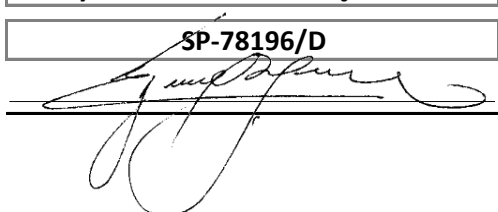
CREA/CAU: PR-41.721

Local/Data: Curitiba, 24 setembro, 2026

Responsável: Rynaldo de Oliveira Roça Júnior

CREA/CAU: SP-78196/D

Assinatura:





Logradouro



Logradouro



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



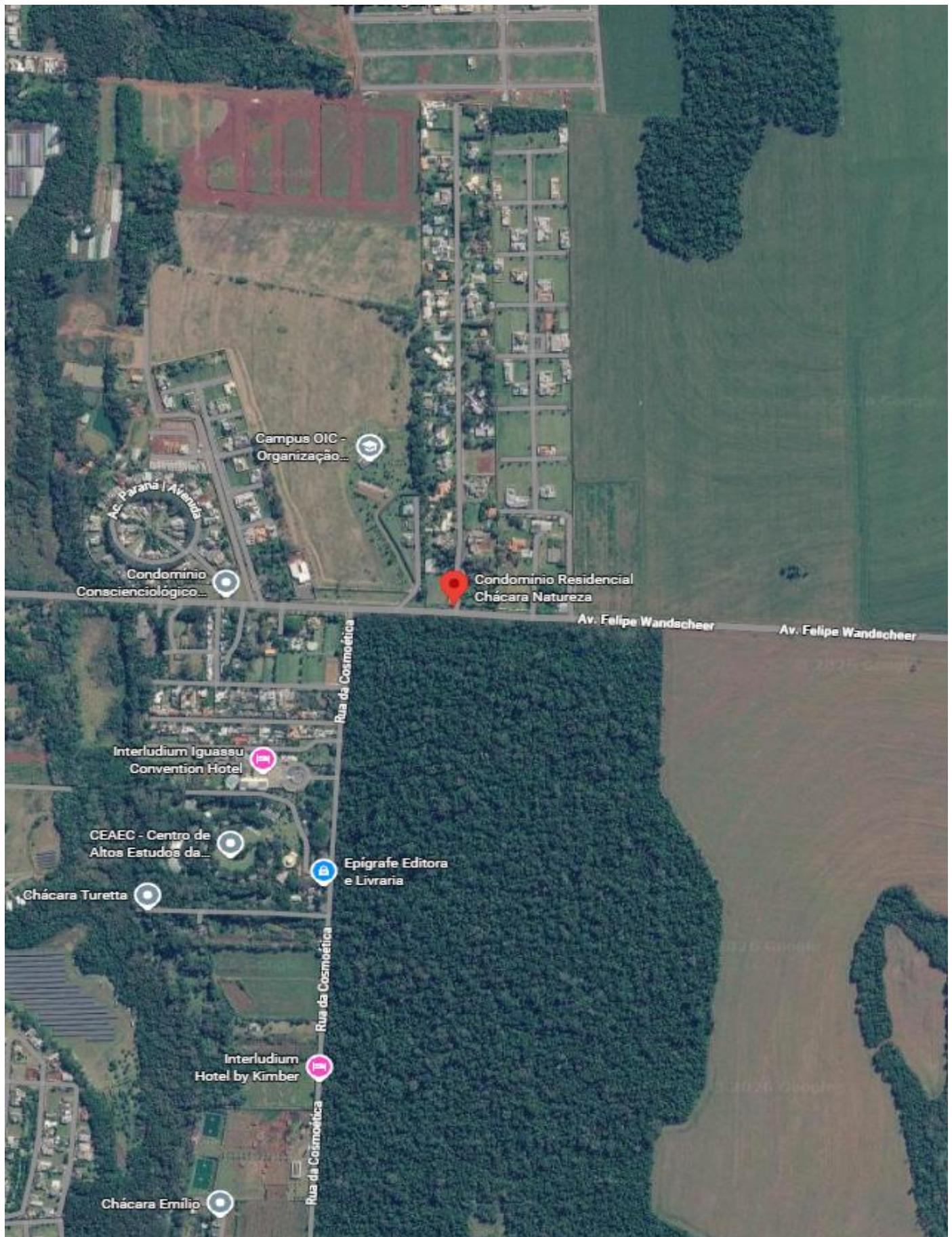
Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Identificação do Condomínio



CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	set-26
Empreendimento:		Condomínio Residencial Horizontal Chácara da Natureza	
Endereço:	Avenida Felipe Wandscheer	Nº :	7157
Bairro:	Cognópolis	Cidade:	Foz do Iguaçu
		UF:	PR
Tipo:	Casa em condomínio fechado	Padrão de construção:	Médio-alto
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15
Área Construída (m²)	600,00	Área de Terreno (m²)	3.989,00
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	4
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 4.200.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	7.000,00
Fonte/ telefone:	Valutti Imóveis	- Tel.:	45 99847-0364
		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, lavabo, 04 suítes, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			



Amostra n.º 2		Data	set-26
Empreendimento:		Condomínio Residencial Reserva Iguaçu	
Endereço:	Avenida Felipe Wandscheer	Nº :	7335
Bairro:	Cognópolis	Cidade:	Foz do Iguaçu
		UF:	PR
Tipo:	Casa em condomínio fechado	Padrão de construção:	Médio-alto
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5
Área Construída (m²)	400,00	Área de Terreno (m²)	933,00
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	3
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 4.000.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	10.000,00
Fonte/ telefone:	Direct Foz Imóveis	- Tel.:	45 98802-2430
		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, lavabo, 03 suítes, cozinha, área de serviço, churrasqueira, depósito e piscina.			



Amostra n.º 3		Data	set-26
Empreendimento:		Condomínio Residencial Reserva Iguaçu	
Endereço:	Avenida Felipe Wandscheer	Nº :	7335
Bairro:	Cognópolis	Cidade:	Foz do Iguaçu
		UF:	PR
Tipo:	Casa em condomínio fechado	Padrão de construção:	Médio-alto
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	2
Área Construída (m²)	300,00	Área de Terreno (m²)	664,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	2
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 2.850.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	9.500,00
Fonte/ telefone:	Pauluk Imóveis	- Tel.:	45 3029-6090
		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, lavabo, 04 dormitórios (sendo 02 suítes), cozinha, área de serviço e churrasqueira.			



Amostra n.º 4		Data	set-26
Empreendimento:		Condomínio Residencial Campos dos Sonhos	
Endereço:	Avenida Felipe Wandscheer	Nº :	6611
Bairro:	Cognópolis	Cidade:	Foz do Iguaçu
		UF:	PR
Tipo:	Casa em condomínio fechado	Padrão de construção:	Médio-alto
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5
Área Construída (m²)	150,00	Área de Terreno (m²)	540,00
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	2
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 1.600.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	10.666,67
Fonte/ telefone:	Pauluk Imóveis	- Tel.:	45 3029-6090
		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 02 suítes), cozinha, área de serviço e churrasqueira.			



Amostra n.º 5		Data	set-26
Empreendimento:		Condomínio Residencial Serenologia	
Endereço:	Rua da Cosmoética	Nº :	1847
Bairro:	Cognópolis	Cidade:	Foz do Iguaçu
		UF:	PR
Tipo:	Casa em condomínio fechado	Padrão de construção:	Médio-alto
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	8
Área Construída (m²)	286,00	Área de Terreno (m²)	600,00
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	3
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 2.000.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.993,01
Fonte/ telefone:	Direct Foz Imóveis	- Tel.:	45 98802-2430
		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, lavabo, 04 dormitórios (sendo 03 suítes), cozinha, área de serviço e churrasqueira.			



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (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	Terreno	Vaga			
Aval.	Avenida Felipe Wandscheer, 6025	579,01	3.003,48	2	3	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,78	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Avenida Felipe Wandscheer	600,00	3.989,00	2	0	4	4.200.000,00	7.000,00	0,90	1,00	1,00	0,94	1,00	0,97	1,00	5.839,37	5.839,37	
2	Avenida Felipe Wandscheer	400,00	933,00	2	0	3	4.000.000,00	10.000,00	0,90	1,00	0,95	0,82	0,95	1,16	1,00	7.796,26	7.796,26	
3	Avenida Felipe Wandscheer	300,00	664,00	2	2	2	2.850.000,00	9.500,00	0,90	1,00	0,92	0,79	0,95	1,46	1,00	8.513,38	8.513,38	
4	Avenida Felipe Wandscheer	150,00	540,00	2	1	2	1.600.000,00	10.666,67	0,90	1,00	0,71	0,82	1,00	1,54	1,00	8.492,94	8.492,94	
5	Rua da Cosmoética	286,00	600,00	2	1	3	2.000.000,00	6.993,01	0,90	1,00	0,92	0,84	1,00	1,50	1,00	7.356,22	7.356,22	
								Unitário seco médio	8.831,93								7.599,63	7.599,63

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 fatore analisados	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%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança	19,79%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	7.599,63
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	9.879,53
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	5.319,74

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	7599,63	
Desvio Padrão	1098,791268	
Coefficiente de Variação	14,45847478	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	8.351,47	0,0989
Limite Inferior (R\$/m²)	6.847,80	-0,0989
Intervalo de Confiabilidade	19,79%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	579,01
Unitário (R\$/m²)	7.599,63
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	4.400.264,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	579,01
Unitário (R\$/m²)	7.599,18
Valor de Mercado para Venda (R\$)	4.400.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	2.800.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 4.400.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	10.560,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,41% ao mês	Inflação média ao ano	4,44%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,20% ao mês	Custo financeiro	11,07%	ao ano
Total 1		0,63% ao mês	Total 2	0,88%	ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,51% fixas + financeiras			
Prazo de comercialização	30	meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)		
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.				63,64%	R\$ 2.800.000,00