

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



IDENTIFICAÇÃO

Solicitante **Uniprime**
 Proprietário **Uniprime Pioneira Cooperativa de Crédito**
 Logradouro **Rua Plátano**
 Cidade **Capão da Canoa**

CNPJ **01.286.361/0001-09**
 Número **353**
 UF **RS**

Matrícula **121.121**
 Complemento -
 Bairro **Praia Guarani**

Coordenadas **29°43'44.1"S 50°00'39.1"W**
 Tipo de Imóvel **Casa geminada**
 CEP **95555-000**

Terreno		Características do Imóvel		
Formato Regular	Área (m²) 137,50	Área construída 79,4	Total de Dormitórios -	
Esquina Não	Frente (m) 5,50	Idade (anos) 2	Dormitórios Simples -	
Topografia Plano	Fundos (m) 5,50	Padrão de Acabamento Normal	Suítes -	
	L. Direito (m) 25,00	Fator de Conservação B	BWC Sociais -	
	L. Esquerdo (m) 25,00	Conservação do Imóvel Bom	Vagas -	
	Fração ideal			

Obs.: informações de vistoria foram repassadas pelo contratante. Divergência de endereço entre os dados constantes na matrícula e a verificação in loco. Valor atribuído em avaliação com base nas amostras de mercado obtidas na região próxima ao avaliando.

AVALIAÇÃO TOTAL

Valor m² R\$ 6.297,23	Valor da avaliação R\$ 500.000,00	Valor para Liquidação forçada R\$ 190.200,00	Data da avaliação 07/04/2026
Prazo de Comercialização 22 meses	Índice de Liquidez Baixo	Deságio total 61,96%	

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL / EMPRESA DE AVALIAÇÃO

Empresa: **EEMOVEL SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA**
 Avaliador: **Simone Ribeiro**
 CREA/CAU **A167043-3**

Assinatura:

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS



Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Plátano, 353	-	79,40	-	-	1	0,9968	-	
Nova Guarani	R\$ 390.000,00	75,00	R\$ 5.200,00	0,95	1,10	0,9968	0,99	R\$ 5.334,62
Nova Guarani	R\$ 360.000,00	60,98	R\$ 5.903,57	0,95	1,10	0,9968	0,94	R\$ 5.751,05
Nova Guarani	R\$ 675.000,00	67,00	R\$ 5.447,76	0,95	1,10	0,9968	0,96	R\$ 5.433,40
Nova Guarani	R\$ 522.000,00	88,25	R\$ 5.915,01	0,95	1,00	0,9968	1,03	R\$ 5.751,23
Rua Flávio Scheffer, 1373	R\$ 450.000,00	65,00	R\$ 6.923,08	0,95	1,00	0,9968	0,95	R\$ 6.235,97
Rua Flávio Scheffer	R\$ 435.000,00	72,00	R\$ 6.041,67	0,95	1,00	0,9968	0,98	R\$ 5.582,98

Fator EEmovel		
Mediana das amostras no cluster I	R\$ 6.235,97	R\$ 4.988,78
Mediana das amostras no cluster II	R\$ 5.582,98	R\$ 1.116,60
Valor Saneado		R\$ 6.105,37
Correção do valor (campo de arbítrio)		1,031
Valor final m²		R\$ 6.297,23
Valor final		R\$ 500.000,00

	Avaliação	Nota
Nível de oferta	Alta	1
Nível de demanda	Média	2
Situação do mercado	Recessivo	1
	Total	4
	Desconto Aplicado	30,42%


Média	R\$ 5.681,54
Desv. Padrão	R\$ 318,97
Limite Superior	R\$ 7.386,01
Limite Inferior	R\$ 3.977,08
Média Saneada	R\$ 6.105,37
Elementos Saneados	6
t de Student	1,476
Intervalo de Confiança	6,90%
Superior	R\$ 6.315,92
Inferior	R\$ 5.894,82

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)		
IPTU	R\$ 1.000,00	0,20% ao ano 0,02% ao mês
Manutenção	R\$ -	0,00% ao mês
Comissão de Venda		0,18% ao mês
Total 1		0,20% ao mês
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)		
Taxa da aplicação financeira		17,75% Taxa Selic + 3%
Inflação média ao ano		3,81% IPCA 12 meses
Custo financeiro		13,47% ao ano
Total 2		1,06% ao mês
Despesas Totais		
Fixas + financeiras		1,25% ao mês
Prazo de Comercialização		22 meses
Deságio custos		31,54%
Deságio total (custos+desconto)		61,96%
Valor de liquidação forçada no prazo estimado	R\$ 190.195,17	

Obs: Selic referente à 19/03/2026. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Fev/2026).

Diagnóstico de Mercado	
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de dados:	Tratamento por Fatores
Nº Dados Utilizados:	6
Fundamentação:	GRAU II
Precisão:	GRAU III

INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Amostra	1	Data do anúncio	-	Amostra	2	Data do anúncio	-				
								Foto Amostra			
Fonte (link): https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-capao-da-canoa-3023457224.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2				Fonte (link): https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-nova-a-venda-em-capao-da-canoa-3018096243.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5							
Endereço: Nova Guarani				Endereço: Nova Guarani							
Bairro: Nova Guarani				Bairro: Nova Guarani							
Cidade/UF: Capão da Canoa/RS				Cidade/UF: Capão da Canoa/RS							
Área privativa (m2): 75,00		Total de Dormitórios: 2		Área privativa (m2): 60,98		Total de Dormitórios: 2					
Valor venda/oferta: R\$ 390.000,00		Dormitórios simples: 2		Valor venda/oferta: R\$ 360.000,00		Dormitórios simples: 1					
Conservação: A		Suítes: 0		Conservação: A		Suítes: 1					
Padrão Construtivo: Inferior		Vagas: 2		Padrão Construtivo: Inferior		Vagas: 1					
Amostra	3	Data do anúncio	-	Amostra	4	Data do anúncio	-				
								Foto Amostra			
Fonte (link): https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-capao-da-canoa-3020847858.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=8				Fonte (link): https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-capao-da-canoa-guarani-150m2-RS522000/id-30149609/							
Endereço: Nova Guarani				Endereço: Nova Guarani							
Bairro: Nova Guarani				Bairro: Nova Guarani							
Cidade/UF: Capão da Canoa/RS				Cidade/UF: Capão da Canoa/RS							
Área privativa (m2): 67,00		Total de Dormitórios: 2		Área privativa (m2): 88,25		Total de Dormitórios: 3					
Valor venda/oferta: R\$ 365.000,00		Dormitórios simples: 1		Valor venda/oferta: R\$ 522.000,00		Dormitórios simples: 2					
Conservação: A		Suítes: 1		Conservação: A		Suítes: 1					
Padrão Construtivo: Inferior		Vagas: 1		Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2					
Amostra	5	Data do anúncio	-	Amostra	6	Data do anúncio	-				
								Foto Amostra			
Fonte (link): https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-2-dormitorios-com-suite-na-nova-guarani-em-3029052475.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=16				Fonte (link): https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-alto-padrao-em-capao-da-canoa-3016411038.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=21							
Endereço: Rua Flávio Scheffer, 1373				Endereço: Rua Flávio Scheffer							
Bairro: Nova Guarani				Bairro: Nova Guarani							
Cidade/UF: Capão da Canoa/RS				Cidade/UF: Capão da Canoa/RS							
Área privativa (m2): 65,00		Total de Dormitórios: 2		Área privativa (m2): 72,00		Total de Dormitórios: 2					
Valor venda/oferta: R\$ 450.000,00		Dormitórios simples: 1		Valor venda/oferta: R\$ 435.000,00		Dormitórios simples: 1					
Conservação: A		Suítes: 1		Conservação: A		Suítes: 1					
Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 1		Padrão Construtivo: Semelhante		Vagas: 2					

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

TABELA - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	GRAU			TOTAL
	III	II	I	
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	2
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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	2
Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			SOMATÓRIA	9

TABELA - 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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO 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%
INTERVALO DE CONFIANÇA	6,90%	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	
			GRAU III