

1. IDENTIFICAÇÃO

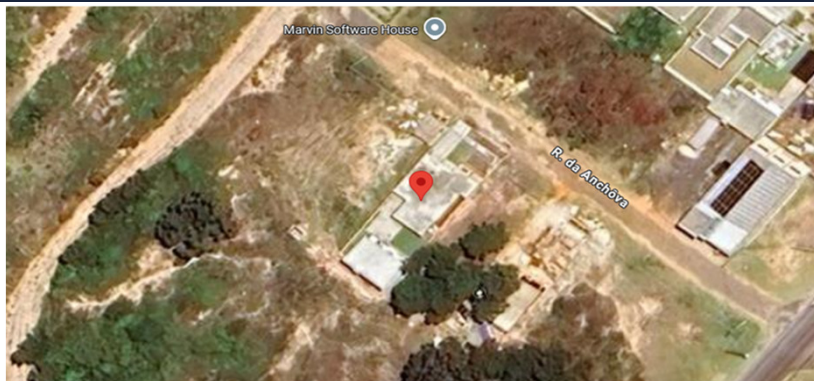
Solicitante **Uniprime** CPF **392.874.750-91** Coordenadas **29°16'04.6"S 49°41'00.7"W**
Proprietário **Nilson Garcia Rola** Matrícula **16.626**
Logradouro **Rua da Anchoa (01/09)** Número **937** Complemento **Lote 06, Quadra 00A4**
Cidade **Passo de Torres** UF **SC** Bairro **Balneário Bellatorres II** CEP **88980-000**

Terreno		Fachada	
Formato Regular	Área (m2) 422,40		
Esquina Não	Frente (m) 12,00		
Topografia Plano	Fundos (m) 12,00		
	L. Direito 35,20		
	L. Esquerdo 35,20		
	Fração ideal -		

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Atividade(s) do Bairro	Outros
☒ Residencial unifamiliar	Padrão construtivo Normal
☐ Residencial multifamiliar	Densidade demografica Normal
☐ Comercial	Trafego no trecho Baixo
☐ Outros:	Pavimentação Terra

Infra-estrutura		
☒ Rede água	☒ Rede telefônica	☒ Guias e Sarjetas
☒ Rede elétrica	☒ Iluminação pública	☒ Passeio
☒ Rede esgoto	☐ Fossa	☒ Coleta de Lixo



Serviços Públicos e Comunitários - Distâncias: A-até 500m B-entre 500m e 1.000m C-acima de 1.000m D-Inexistente

Transporte Público A	Centro De Ensino A	Shopping Center C
Comércio Local A	Parque/Clube A	Rede Bancária C
Segurança C	Hospital C	Praia B

3. OBSERVAÇÃO

Obs: Por meio de imagens de satélite (Google Satélite), verifica-se que o terreno possui área construída. Entretanto, a documentação encaminhada não apresenta averbação dessa edificação na matrícula do imóvel.

Dessa forma, considerando que a garantia imobiliária deve corresponder ao imóvel regularmente registrado, o laudo de avaliação foi elaborado exclusivamente para o terreno, que é o objeto de garantia constante na documentação apresentada.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**Tratamento de dados: **Tratamento por Fatores**

Nº Dados Utilizados:

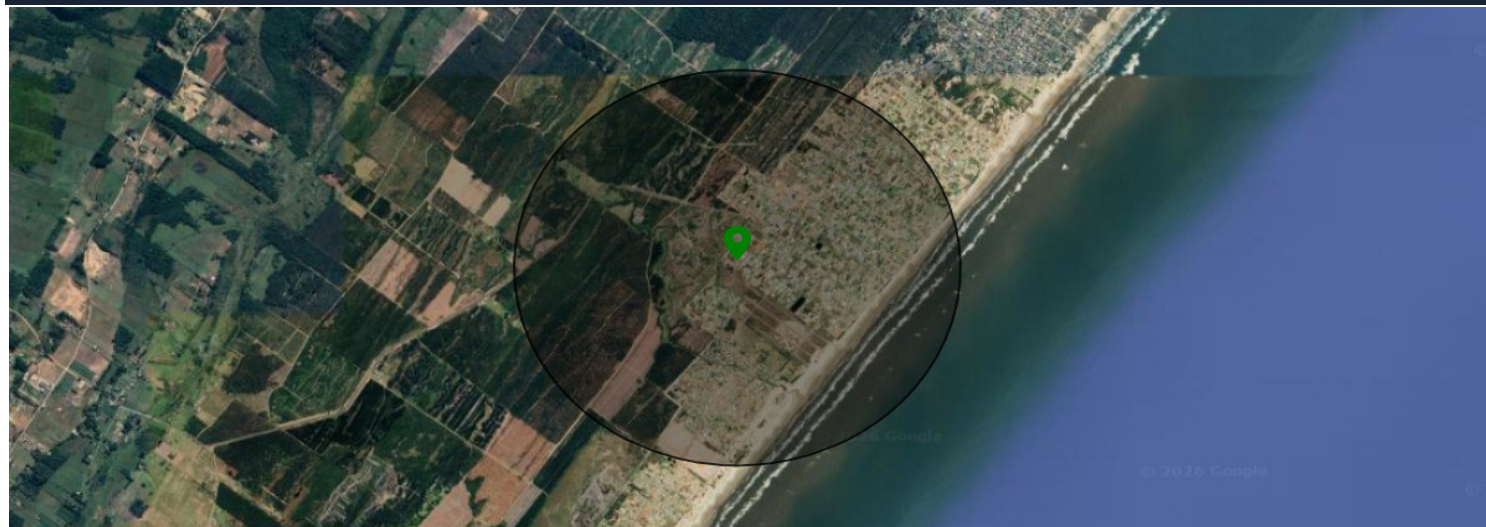
6

Fundamentação: **GRAU II**Precisão: **GRAU III**

5. AVALIAÇÃO TOTAL

Valor da avaliação	Área (m²)	422,40	Valor para Liquidação forçada	Prazo de Comercialização 26 meses	Avaliação elaborada por EEmovei
R\$ 177.000,00	Valor/m²	R\$ 418,53	R\$ 101.505,94	Deságio total 42,65%	Inteligência Imobiliária em
	Valor total	R\$ 176.787,00		Índice de Liquidez Médio	13/08/2026

6. ZONA DE INFLUÊNCIA

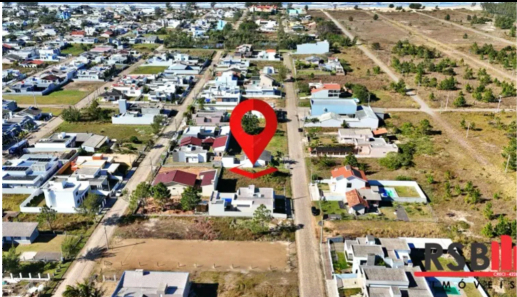


6. EMPRESA DE AVALIAÇÃO / ENGENHEIRO RESPONSÁVEL

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

Assinatura:

INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Amostra	1	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			
Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-balneario-bella-torres-passo-de-torres-sc-420m2-id-2833011020/?source=ranking%2Ccrp		
Endereço:	Rua da Anchoa, SN		
Bairro:	Balneário Bellatorres II		
Cidade/UF:	Passo de Torres/SC		
Valor venda/oferta:	R\$ 175.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	420,00	Fator oferta:	0,95
Amostra	2	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			
Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-balneario-bella-torres-passo-de-torres-sc-300m2-id-2786402946/?source=ranking%2Ccrp		
Endereço:	Rua Salmão, SN		
Bairro:	Balneário Bellatorres II		
Cidade/UF:	Passo de Torres/SC		
Valor venda/oferta:	R\$ 145.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	300,00	Fator oferta:	0,95
Amostra	3	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			
Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-balneario-bella-torres-passo-de-torres-sc-300m2-id-2877694396/?source=ranking%2Ccrp		
Endereço:	Rua Salmão, SN		
Bairro:	Balneário Bellatorres II		
Cidade/UF:	Passo de Torres/SC		
Valor venda/oferta:	R\$ 120.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	300,00	Fator oferta:	0,95
Amostra	4	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			
Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-balneario-bella-torres-passo-de-torres-sc-300m2-id-2816784230/?source=ranking%2Ccrp		
Endereço:	Rua da Anchoa, SN		
Bairro:	Balneário Bellatorres II		
Cidade/UF:	Passo de Torres/SC		
Valor venda/oferta:	R\$ 155.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	300,00	Fator oferta:	0,95
Amostra	5	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			
Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-frente-para-o-mar-balneario-bella-torres-passo-de-torres-sc-300m2-id-2855616230/?source=ranking%2Ccrp		
Endereço:	Rua da Anchoa, 8		
Bairro:	Balneário Bellatorres II		
Cidade/UF:	Passo de Torres/SC		
Valor venda/oferta:	R\$ 145.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	300,00	Fator oferta:	0,95
Amostra	6	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			
Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-balneario-bella-torres-passo-de-torres-sc-420m2-id-2837790917/?source=ranking%2Ccrp		
Endereço:	Rua da Anchoa, SN		
Bairro:	Balneário Bellatorres II		
Cidade/UF:	Passo de Torres/SC		
Valor venda/oferta:	R\$ 180.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	420,00	Fator oferta:	0,95

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	R\$	354,00	0,20% ao ano 0,02% ao mês
Comissão de Venda			0,15% ao mês
Total 1			0,17% ao mês
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira			17,00% Taxa Selic + 3%
Inflação média ao ano			4,44% IPCA 12 meses
Custo financeiro			12,07% ao ano
Total 2			0,95% ao mês
Despesas Totais			
Fixas + financeiras			1,12% ao mês
Prazo de Comercialização			26 meses
Deságio custos			33,65%
Deságio total (custos+desconto)			42,65%
Valor de liquidação forçada no prazo estimado	R\$	101.505,94	
Obs: Selic referente à 06/08/2026. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Jul/2026).			

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	10,78%	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III