

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



IDENTIFICAÇÃO				
Solicitante	Uniprime		Tipo de Imóvel	Residencial
Proprietário	Uniprime Pioneira Cooperativa de Crédito	CNPJ 01.286.361/0001-09	Matrícula	16.635
Logradouro	Avenida Lázaro Antônio Frei	Número 220	Complemento	Lote 06, Quadra 07
Cidade	Goioerê	UF PR	Bairro	Jardim Morumbi
			Coordenadas	24°11'08.3"S 53°00'57.6"W
			CEP	87360-000

Terreno			Características do Imóvel	
	Área (m²)	494,00	Áreas construídas das benfeitorias	Averbadas 125,93
Formato Regular	Frente (m)	13,00		Não Averbadas 50,37
Esquina Não	Fundos (m)	13,00	Idade (anos)	5
Topografia Plano	L. Direito (m)	38,00	Padrão de Acabamento	Normal
	L. Esquerdo (m)	38,00	Fator de Conservação	B
	Fração ideal	-	Conservação do Imóvel	Bom

Obs.: Para efeitos de cálculo, foi desconsiderada a área externa de recreação de 267,34 m² e ponderada em 50% a área não averbada da piscina (100,73 m²).
Detalhes e informações pertinentes disponibilizadas pelo contratante.

METODOLOGIA		ENQUADRAMENTO DO LAUDO	
Metodologia da Avaliação:	Método Evolutivo	Fundamentação Evolutivo:	GRAU II
Metodologia (Construção):	Quantificação de Custo de Benfeitorias	Fundamentação Método de Quantificação de Custo:	GRAU II
Metodologia (Terreno):	Comparativo Direto de Dados de Mercado	Grau de Precisão Método Comparativo:	GRAU III
Tratamento de dados (Terreno):	Tratamento por Fatores	Fundamentação Método Comparativo:	GRAU II

VALOR DE CONSTRUÇÃO			
Vida útil (em anos) 70	Padrão de referência R-1 N	Fator k 0,968	Valor da construção
Tabela Ross-Heidecke 3,21	CUB (R\$/m²) R\$ 3.365,21	Custo de construção por m² R\$ 4.109,59	R\$ 706.000,00
Coefficiente de depreciação 0,97	BDI 22,12%	Custo de reedição por m² R\$ 4.004,06	

VALOR DE TERRENO			
Valor de terreno	Valor/m² terreno	Valor para Liquidação forçada	Fator de liquidez 70,00%
R\$ 271.000,00	R\$ 548,58	R\$ 189.700,00	

VALOR TOTAL			
	Valor da avaliação	Valor para Liquidação forçada	Data da avaliação 06/10/2026
	R\$ 977.000,00	R\$ 683.900,00	

FACHADA

ZONA DE INFLUÊNCIA

ENGENHEIRO RESPONSÁVEL / EMPRESA DE AVALIAÇÃO	
Empresa:	EEMOVEL SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA
Avaliador:	Matheus Lara
CREA/CAU	PR-184652/D

ELEMENTOS AMOSTRAIS - TERRENOS



Foto Amostra

Fonte (link):	https://imobiliariahabitar.com/imoveis/terreno-350.00m-goioer%C3%AA-pr-55		
Endereço:	Rua Carlos Gomes, 900		
Bairro:	Centro		
Cidade/UF	Goioerê/PR		
Área do Terreno (m²):	350,00	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	250000,00	Esquina:	Não



Foto Amostra

Fonte (link):	https://imobiliariahabitar.com/imoveis/terreno-210.00m-goioer%C3%AA-pr-304		
Endereço:	Rua Cecília Meireles, S/N		
Bairro:	Jardim Lindaia		
Cidade/UF	Goioerê/PR		
Área do Terreno (m²):	210,00	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	160000,00	Esquina:	Não



Foto Amostra

Fonte (link):	https://imobiliariahabitar.com/imoveis/terreno-336.37m-goioer%C3%AA-pr-181		
Endereço:	Avenida Santa Catarina, S/N		
Bairro:	Jardim Europa		
Cidade/UF	Goioerê/PR		
Área do Terreno (m²):	336,37	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	220000,00	Esquina:	Sim



Foto Amostra

Fonte (link):	https://imobiliariahabitar.com/imoveis/terreno-0m-goioer%C3%AA-pr-233		
Endereço:	Rua Itália, S/N		
Bairro:	Jardim Europa		
Cidade/UF	Goioerê/PR		
Área do Terreno (m²):	328,64	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	200000,00	Esquina:	Não



Foto Amostra

Fonte (link):	https://imobiliariahabitar.com/imoveis/terreno-154.64m-goioer%C3%AA-pr-406		
Endereço:	Rua Colômbia, S/N		
Bairro:	Jardim Europa		
Cidade/UF	Goioerê/PR		
Área do Terreno (m²):	154,64	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	100000,00	Esquina:	Sim

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS - TERRENOS									EEmovel	
Endereço	Valor	Área do terreno	Valor m²	Oferta	Esquina	Topografia	Área	Valor Homogêneo		
Avenida Lázaro Antônio Frei, 220	-	494,00	-	-	1,00	1,0000	-			
Rua Carlos Gomes, 900	R\$ 250.000,00	350,00	R\$ 714,29	0,95	1,00	1,0000	0,92	R\$ 622,56		
Rua Itália, S/N	R\$ 200.000,00	328,64	R\$ 608,57	0,95	1,00	1,0000	0,95	R\$ 549,42		
Rua Cecília Meireles, S/N	R\$ 160.000,00	210,00	R\$ 761,90	0,95	1,00	1,0000	0,90	R\$ 650,41		
Rua Colômbia, S/N	R\$ 100.000,00	154,64	R\$ 646,66	0,95	0,91	1,0000	0,86	R\$ 483,01		
Avenida Santa Catarina, S/N	R\$ 220.000,00	336,37	R\$ 654,04	0,95	0,91	1,0000	0,95	R\$ 538,36		

Fator EEmovel		
Mediana das amostras	R\$	549,42
Valor Saneado	R\$	549,42
Correção do valor (campo de arbítrio)		0,998
Valor final m²	R\$	548,58
Valor final	R\$	271.000,00

Média	R\$	568,75
Desv.Padrão	R\$	67,47
Limite Superior	R\$	739,38
Limite Inferior	R\$	398,13
Média Saneada	R\$	549,42
Elementos Saneados		5
t de Student		1,533
Intervalo de Confiança		18,83%
Superior	R\$	601,14
Inferior	R\$	497,70

Deságio - Liquidação Forçada		
Oferta e demanda	Declividade	Localização e tamanho
Baixa ou nenhuma oferta e muita demanda	Até 5%	Localização e tamanho ideal
8%	12%	10%
Observações	Total	30%
Valor de liquidação forçada	R\$	190.000,00

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO



TABELA - GRAU 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 TRATAMENTO POR FATORES 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	18,83%	QUANTO A PRECISÃO, O TRATAMENTO POR FATORES FOI ENQUADRADO COMO:	
			GRAU III

TABELA - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DA **QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS** (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	GRAU			TOTAL
	III	II	I	
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	2
Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
			SOMATÓRIA	6

TABELA - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DA **QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO **MÉTODO EVOLUTIVO** (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	GRAU			TOTAL
	III	II	I	
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 reedificação	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	2
Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
			SOMATÓRIA	5

TABELA - 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	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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O MÉTODO EVOLUTIVO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II