CRÉDITO IMOBILIÁRIO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

EEmovel Inteligência Imobiliária

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	**Uniprime**						
Proprietário	**Uniprime Pioneira Cooperativa de Crédito**	CNPJ	**01.286.361/0001-09**	Matrícula	**36.742**	Coordenadas	**-24.573921, -54.047901**
Logradouro	**Rua Edwino Olweiller**	Número	**2375**	Complemento	**Casa 02 - Condomínio Residencial Solar I**		
Cidade	**Marechal Cândido Rondon**	UF	**PR**	Bairro	**São Lucas**	CEP	**85960-000**

Terreno

	Área (m²)	**116,69**	
Formato	**Regular**	Frente (m)	**0,00**
Esquina	**Não**	Fundos (m)	**0,00**
Topografia	**Plano**	L. Direito (m)	**0,00**
		L. Esquerdo (m)	**0,00**
		Fração ideal	**-**

Características do Imóvel

Área construída	**64,56**				
Tipo do Imóvel	**Casa**			Total de Dormitórios	**2**
Idade (anos)	**16**			Dormitórios Simples	**2**
Padrão de Acabamento	**Normal**			Suítes	**0**
Fator de Conservação	**C**			BWC Sociais	**1**
Conservação do Imóvel	**Regular**			Vagas	**1**

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Atividade(s) do Bairro

- [x] Residencial unifamiliar
- [ ] Residencial multifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Outros:

Outros

Padrão construtivo	**Normal**
Densidade demografica	**Baixo**
Trafego no trecho	**Normal**
Pavimentação	**Asfalto**

Infra-estrutura

[x] Rede água	[x] Rede telefônica	[x] Guias e Sarjetas
[x] Rede elétrica	[x] Iluminação pública	[x] Passeio
[x] Rede esgoto	[ ] Fossa	[x] Coleta de Lixo

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Metodologia: **Método Evolutivo**	Tratamento de dados (Terreno): **Tratamento por Fatores**	Metodologia (Construção): **Quantificação de Custo de Benfeitorias**
Fundamentação: **GRAU II**	Fundamentação: **GRAU II**	Fundamentação: **GRAU II**
Nº Dados Utilizados: **5**	Precisão: **GRAU III**	

4. COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - TERRENOS

Valor da avaliação			Valor para Liquidação forçada	
R$ 60.000,00	Área (m²)	**116,69**	**R$ 40.000,00**	Fator de liquidez **67,00%**
	Valor/m²	**R$ 514,18**		
	Valor total	**R$ 60.000,00**		

5. QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO - CONSTRUÇÃO

Vida útil (em anos)	**70**	Padrão de referência	**R-8 N**	Índice do padrão	**0,786**
Tabela Ross-Heidecke	**15,6**	CUB (R$/m²)	**R$ 2.738,93**	Custo de construção por m²	**R$ 2.629,00**
Coeficiente de depreciação	**0,88**	BDI	**22,12%**	Custo de reedição por m²	**R$ 2.300,90**

Valor da construção: **R$ 150.000,00**

6. MÉTODO EVOLUTIVO - AVALIAÇÃO TOTAL

Valor da avaliação	Valor para Liquidação forçada		Data da avaliação
R$ 210.000,00	**R$ 140.700,00**	Fator de liquidez **67,00%**	**14/10/2026**

7. FACHADA E ZONA DE INFLUÊNCIA





8. ENGENHEIRO RESPONSÁVEL / EMPRESA DE AVALIAÇÃO

Empresa: EEMOVEL SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA

Avaliador: Bruno Gabriel Rodrigues

CREA/CAU PR-185251/D

Assinatura:



HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS - TERRENOS

EEmovel

Endereço	Valor	Área do terreno	Valor m²	Oferta	Esquina	Topografia	Área	Valor Homogêneo
Rua Edwino Olweiller, 2375	-	**116,69**	-	-	**1,00**	**1,0000**	-	
São Lucas	R$ 150.000,00	300,00	R$ 500,00	0,90	1,00	1,0000	1,13	R$ 506,38
São Lucas	R$ 170.000,00	312,00	R$ 544,87	0,90	1,00	1,0000	1,13	R$ 554,53
Rua do Parque	R$ 270.000,00	570,84	R$ 472,99	0,90	1,00	1,0000	1,22	R$ 519,13
Ana Paula	R$ 175.000,00	355,93	R$ 491,67	0,90	1,00	1,0000	1,15	R$ 508,69
Ana Paula	R$ 198.000,00	384,00	R$ 515,63	0,90	1,00	1,0000	1,16	R$ 538,57

Fator EEmovel				
Mediana das amostras no cluster I	R$	508,69	R$	406,96
Mediana das amostras no cluster II	R$	528,85	R$	105,77
Valor Saneado			R$	512,73
Correção do valor (campo de arbítrio)				1,003
Valor final m²			**R$**	**514,18**
Valor final			**R$**	**60.000,00**

Média	R$	525,46
Desv.Padrão	R$	20,63
Limite Superior	R$	683,10
Limite Inferior	R$	367,82
Média Saneada	R$	512,73
Elementos Saneados		5
t de Student		1,533

Intervalo de Confiança		6,17%
Superior	R$	528,54
Inferior	R$	496,91

Deságio - Liquidação Forçada		
Oferta e demanda	**Declividade**	**Localização e tamanho**
Mercado Equilibrado	Até 5%	Localização ou tamanho inadequado
9%	**12%**	**12%**
Observações	**Total**	**33%**
Valor de liquidação forçada	**R$**	**40.000,00**

ELEMENTOS AMOSTRAIS - TERRENOS

EEmovel

Amostra	1	Data do anúncio	-
Fonte (link):	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-marechal-candido-rondon-sao-lucas-300m2-RS150000/id-36717252/		
Endereço:	São Lucas		
Bairro:	São Lucas		
Cidade/UF	Marechal Cândido Rondon/PR		
Área do Terreno (m²):	300,00	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	150000,00	Esquina:	Não

Amostra	2	Data do anúncio	-
Fonte (link):	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-marechal-candido-rondon-sao-lucas-312m2-RS170000/id-38951328/		
Endereço:	São Lucas		
Bairro:	São Lucas		
Cidade/UF	Marechal Cândido Rondon/PR		
Área do Terreno (m²):	312,00	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	170000,00	Esquina:	Não

Amostra	3	Data do anúncio	-
Fonte (link):	https://www.probello.com.br/imovel/2885479/terreno-venda-marechal-candido-rondon-pr-marechal		
Endereço:	Rua do Parque		
Bairro:	Marechal		
Cidade/UF	Marechal Cândido Rondon/PR		
Área do Terreno (m²):	570,84	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	270000,00	Esquina:	Não

Amostra	4	Data do anúncio	-
Fonte (link):	https://www.probello.com.br/imovel/3473284/terreno-venda-marechal-candido-rondon-pr-ana-paula-lot-eggers		
Endereço:	Ana Paula		
Bairro:	Ana Paula		
Cidade/UF	Marechal Cândido Rondon/PR		
Área do Terreno (m²):	355,93	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	R$ 175.000,00	Esquina:	Não

Amostra	5	Data do anúncio	-
Fonte (link):	https://www.probello.com.br/imovel/3672159/terreno-venda-marechal-candido-rondon-pr-ana-paula		
Endereço:	Ana Paula		
Bairro:	Ana Paula		
Cidade/UF	Marechal Cândido Rondon/PR		
Área do Terreno (m²):	384,00	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	198000,00	Esquina:	Não

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

EEmovel

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

ITEM	GRAU			
	III	II	I	TOTAL
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	**2**
Quantidade minima 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 Minimos	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 tendênica central		<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	**6,17%**	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			
	III	II	I	TOTAL
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 Minimos	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			
	III	II	I	TOTAL
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	**2**
Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	**2**
			SOMATÓRIA	**6**

TABELA - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO **MÉTODO EVOLUTIVO**

GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	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**