LAUDO DE AVALIAÇÃO

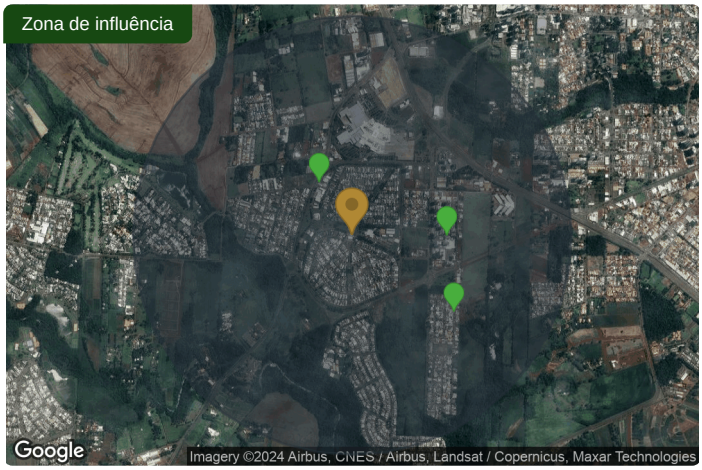
Apartamento
RUA A LOTE 320/2A REMANESCENTE S/N, Apto 502, Bloco 07 - Vaga 73 - Residencial La Bernardi
GLEBA JACUTINGA, Londrina - PR, 86076-110 - Brasil

EEmovel
VALUATION.AVR

Fachada



Zona de influência



Características do imóvel

Endereço	RUA A LOTE 320/2A REMANESCENTE, S/N, GLEBA JA-CUTINGA, Londrina - PR, 86076-110
Complemento	Apto 502, Bloco 07 - Vaga 73
Matrícula do imóvel	108.490
Empreendimento	Residencial La Bernardi
Solicitante	Banco Inter
Proponente	[redacted]
CPF/CNPJ Proponente	[redacted]
Uso	Residencial
Tipologia	Apartamento
Tipo de implantação	Condomínio
Andar/pavimento do imóvel	5°
Ano de construção	2022
Idade (anos)	2
Fator de conservação do imóvel	B
Estado de conservação do imóvel	Bom
Estado de conservação do condomínio	Bom
Padrão de acabamento	Normal
Total de dormitórios	2
Dormitórios simples	2
Suítes	0
BWC sociais	1
Vagas	1
Valor anual do condomínio	R$ 2.400,00

Valor final da avaliação

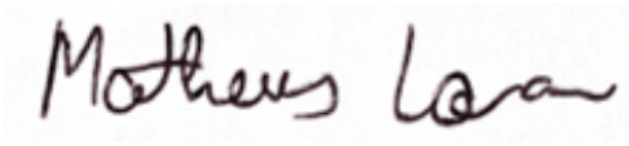
R$ 200.000,00

Valor do m² R$ 4.415,01

Área 45,3m²

Valor para liquidação forçada

Índice de liquidez	Prazo de comercialização	Taxa de liquidez
Alto	20 meses	82,47%



Matheus Lora

Engenheiro avaliador

CREA: PR-184.652/D

CPF: [redacted]

Quadro de áreas

Área averbada	Privativa	Uso comum	Total
Unidade	45,30 m²	7,09 m²	52,39 m²
Vaga	11,50 m²	15,31 m²	26,81 m²
Outros	-	-	-
Total	56,80 m²	22,39 m²	79,19 m²

Características do terreno

Fração ideal	0,0077536070
Área	-
Fundos	-
Frente	-
Lado esquerdo	-
Lado direito	-

Diagnóstico de mercado

Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de dados	Tratamento por Fatores
Número de dados utilizados	5
Fundamentação	Grau II
Intervalo de confiança	11,66%
Precisão	Grau III

Observações

Gerais	Não foram localizados elementos amostrais suficientes em um raio próximo ao imóvel. Foi utilizado um raio de 1500 metros. Coordenadas do imóvel -23.348408, -51.1868852. Foi considerada 1 vaga de garagem vinculada, conforme consta na matrícula da unidade.
Do Laudo	É importante ressaltar que de acordo com opção do contratante não realizamos a vistoria interna do imóvel em estudo e desta forma, o padrão e estado de conservação foi estimado de acordo com aspectos externos do imóvel. Considerando os aspectos gerais do empreendimento e com base nas informações adicionais obtidas em banco de dados, consideramos tecnicamente que o imóvel apresenta condições de habitabilidade.

Elementos amostrais utilizados

Amostra 1

Data do anúncio	18/09/2024 16:37
Fonte/link	https://www.imobiliariahumaita.com.br/imovel/apartamento-londrina-2-quartos-45-m/AP0157-HUMO
Endereço	Rodovia Municipal Mabio Goncalves Palhano, 955
Área privativa	45,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,90
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 220.000,00
Vagas	1
Conservação	C

Amostra 2

Data do anúncio	21/09/2024 03:31
Fonte/link	https://guepardoimob.arboimoveis.com.br/imovel/AP4244_GPR-DO
Endereço	Rodovia Municipal Mabio Goncalves Palhano, 955
Área privativa	47,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,89
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 245.000,00
Vagas	1
Conservação	C

Amostra 3

Data do anúncio	30/08/2024 00:23
Fonte/link	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-terra-bonita-londrina-pr-65m2-id-2738305677/
Endereço	Rua Jose Roque Salton, 250
Área privativa	65,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,90
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 315.000,00
Vagas	1
Conservação	C

Amostra 4

Data do anúncio	08/07/2024 08:59
Fonte/link	https://www.crvimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-londrina-3-quartos-68-m/AP3763-CRVS
Endereço	Rua Jose Roque Salton, 250
Área privativa	68,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,90
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 320.000,00
Vagas	1
Conservação	C

Amostra 5

Data do anúncio	28/11/2024 16:55
Fonte/link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-terra-bonita-bairros-londrina-com-garagem-69m2-venda-RS289999-id-2427786936/
Endereço	R. José Roque Salton
Área privativa	69,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 289.999,00
Vagas	2
Conservação	B

Tratamento da amostra

Endereço	Cluster	Valor (R$)	Área P.	Valor m²	Oferta	Vagas	Padrão	Cons.	Área	V. Hom.
1 Rodovia Municipal Mabio Goncalves Palhano,1955		R$ 220.000,00	45,00m²	R$ 4.888,89	0,90	1,000	1,00	1,0226	0,9983	R$ 4.491,83
2 Rodovia Municipal Mabio Goncalves Palhano,1955		R$ 245.000,00	47,00m²	R$ 5.212,77	0,89	1,000	1,00	1,0226	1,0093	R$ 4.787,96
3 Rua Jose Roque Salton, 250	1	R$ 315.000,00	65,00m²	R$ 4.846,15	0,90	1,000	1,00	1,0226	1,0462	R$ 4.665,89
4 Rua Jose Roque Salton, 250	1	R$ 320.000,00	68,00m²	R$ 4.705,88	0,90	1,000	1,00	1,0226	1,0521	R$ 4.556,46
5 R. José Roque Salton	1	R$ 289.999,00	69,00m²	R$ 4.202,88	0,95	0,925	1,00	1,0000	1,0540	R$ 3.892,75

Estatísticas da amostra

Média	R$ 4.478,98
t de student	1,533
Intervalo de confiança	11,66%
Preço alvo superior	R$ 4.822,05
Preço alvo inferior	R$ 4.290,87
Desvio padrão	R$ 346,50
Limite superior	R$ 5.822,67
Limite inferior	R$ 3.135,28

Precificação final

Mediana das amostras - Cluster I	R$ 4.556,46
Valor ponderado - Cluster I	R$ 4.556,46
Valor saneado	R$ 4.556,46
Correção do valor	0,9690
Valor final m²	R$ 4.415,01
Valor final	R$ 200.000,00

Graus de Fundamentação no Caso de Utilização do Tratamento por Fatores (ABNT NBR 14653-2: 2011)

Item	Grau III	Grau II	Grau I	Total
Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
Caracterização do imóvel avaliando	Completo quanto a todos os fatores analisados	Itens de 2 e 4 no Grau II, e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	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 analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
Intervalo admissivel de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 0,79 ou 1,25 a 2,00	0,40 a 0,49 ou 2,0 a 2,50	3
			Somatório	9

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Grau III	Grau II	Grau I	
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens de 2 e 4 no Grau II, e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
		Quanto à fundamentação, o laudo foi enquadrado como:		Grau II

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Item	Grau III	Grau II	Grau I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<= 40%	<=50%	
		Intervalo de confiança:		11,66%
		Quanto à precisão, o laudo foi enquadrado como:		Grau III