LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

EEmovel Inteligência Imobiliária

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	**Conselho Regional de Odontologia do Paraná**	CNPJ	**76.661.099.0001-34**	Empreendimento	**Edifício Design Office**		
Logradouro	**Rua Minas Gerais**	Número	**2296**	Complemento	**Sala 1102**	Andar	**11º Pav.**
Cidade	**Cascavel**	UF	**PR**	Bairro	**Centro**	CEP	**85812-035**

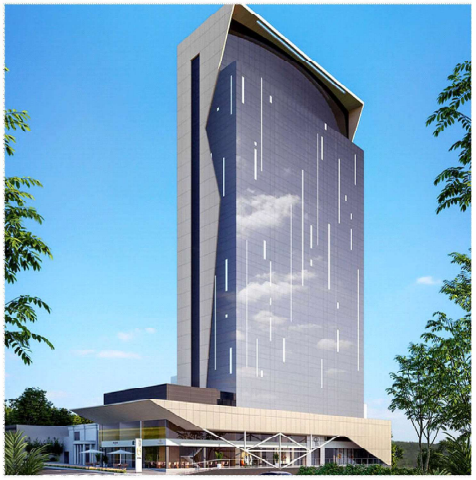
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Características do Imóvel

Usos	Tipo do imóvel
☐ Residencial	☐ Apartamento
☑ Comercial	☐ Casa
☐ Industrial	☑ Sala Comercial

Idade (anos)	**0**
Fator de Conservação	**A**
Conservação do imóvel	**Bom**
Conservação do Condomínio	**Bom**
Padrão de Acabamento	**Normal**
Implantação	**Condomínio**
Vagas	**0**

Fachada



Quadro de Áreas

Áreas averbadas	Privativa	Uso comum	Total
Unidade	**21,90**	12,79	34,69
Estacionamento	-	-	-
Terraço	-	-	-
Outros	-	-	-
Total	**21,90**	**12,79**	**34,69**

Características do Terreno

Área (m2)	**-**		
Frente (m)	**-**	Formato	**Irregular**
Fundos (m)	**-**	Esquina	**Sim**
L. Direito	**-**	Topografia	**Plano**
L. Esquerdo	**-**		
Fração ideal	**0.002536**		

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Atividade(s) do Bairro

- ☑ Residencial unifamiliar
- ☑ Residencial multifamiliar
- ☑ Comercial
- ☐ Outros:

Outros

Padrão construtivo	**Normal**
Densidade demográfica	**Normal**
Trafego no trecho	**Normal**
Pavimentação	**Asfalto**

Infraestrutura

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

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** — Fundamentação: **GRAU II**

Tratamento de dados: **Tratamento por Fatores** — Nº Dados Utilizados: **5** — Precisão: **GRAU III**

5. AVALIAÇÃO TOTAL

Valor da avaliação			Valor para Liquidação forçada	Prazo de Comercialização	Data da avaliação
R$ 255.000,00	Área (m²)	**21,90**	**R$ 133.900,00**	**20 meses**	**24/04/2025**
	Valor/m²	**R$ 11.643,84**		Deságio total **47,49%**	
	Valor total	**R$ 255.000,00**		Índice de Liquidez **Médio**	

6. ZONA DE INFLUÊNCIA

6. ENGENHEIRO RESPONSÁVEL / EMPRESA DE AVALIAÇÃO

Empresa: EEMOVEL SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA

Avaliador: Ana Maria Gularte Boger

CREA/CAU PR-151590/D

Assinatura:

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

EEmovel

Endereço	Valor	Área privativa	Valor m²	Oferta	Vagas	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Minas Gerais, 2296	-	21,90	-	-	-	1	1,0000	-	
Rua Minas Gerais, 2296	R$ 440.000,00	40,00	R$ 11.000,00	0,95	0,925	1,00	1,0000	1,08	R$ 10.422,21
Rua Minas Gerais, 2296	R$ 485.250,00	38,82	R$ 12.500,00	0,95	1,000	1,00	1,0000	1,07	R$ 12.755,87
Rua Minas Gerais, 2061	R$ 850.000,00	76,00	R$ 11.184,21	0,95	0,925	1,00	1,0259	1,17	R$ 11.778,81
Avenida Brasil, 6282	R$ 238.000,00	25,00	R$ 9.520,00	0,95	1,000	1,10	1,0880	1,03	R$ 11.177,13
Rua Visconde de Guarapuava, 1717	R$ 989.000,00	63,00	R$ 15.698,41	0,95	0,925	1,00	1,0000	1,14	R$ 15.742,84

Fator EEmovel				
Mediana das amostras no cluster I	R$	11.589,04	R$	9.271,23
Mediana das amostras no cluster II	R$	11.778,81	R$	2.355,76
Valor Saneado			R$	11.626,99
Correção do valor (campo de arbítrio)				1,001
Valor final m²			**R$**	**11.643,84**
Valor final			**R$**	**255.000,00**

	Avaliação	Nota
Nível de oferta	**Média**	**2**
Nível de demanda	**Alta**	**3**
Situação do mercado	**Recessivo**	**1**
	Total	**6**
	Desconto Aplicado	**22,15%**

Média	R$	12.375,37		
Desv.Padrão	R$	2.067,07		
Limite Superior	R$	16.087,98		
Limite Inferior	R$	8.662,76		
Média Saneada	R$	11.626,99		
Elementos Saneados		5		
t de Student		1,533		
Intervalo de Confiança		27,25%		
Superior	R$	13.211,40		
Inferior	R$	10.042,59		

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	**R$**	**510,00**	**0,20% ao ano** **0,02% ao mês**
Manutenção	**R$**	**-**	**0,00% ao mês**
Comissão de Venda			**0,20% ao mês**
Total 1			**0,21% ao mês**
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira			**17,25% Taxa Selic + 3%**
Inflação média ao ano			**5,06% IPCA 12 meses**
Custo financeiro			**11,65% ao ano**
Total 2			**0,92% ao mês**
Despesas Totais			
Fixas + financeiras			**1,14% ao mês**
Prazo de Comercialização			**20 meses**
Deságio custos		**25,34%**	
Deságio total (custos+desconto)		**47,49%**	
Valor de liquidação forçada no prazo estimado	**R$**	**133.898,02**	

Obs: Selic referente à 20/03/2025. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Fev/2025).

INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

EEmovel

Amostra	1	Data do anúncio	25/02/2025

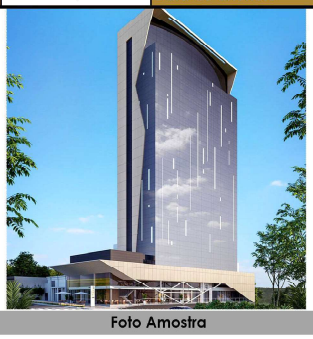


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-com-garagem-pr-cascavel-centro-40m2-R$440000/id-23465098/		
Endereço:	Rua Minas Gerais, 2296		
Bairro:	Centro		
Cidade/UF	Cascavel/PR		
Área Privativa (m²):	40,00	Conservação:	A
Valor venda/oferta:	R$ 440.000,00	Padrão de Acabamento:	Semelhante
Oferta (0.80-0.95):	0,95	Vagas:	1

Amostra	2	Data do anúncio	21/04/2025

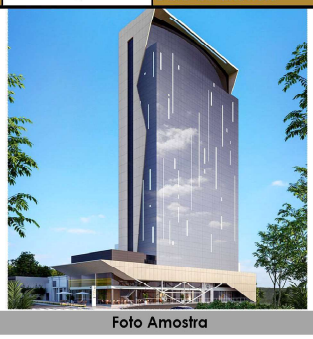


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.claudiacorretoradeimoveis.com.br/imovel/3379774/sala-comercial-venda-cascavel-pr-centro-office-design		
Endereço:	Rua Minas Gerais, 2296		
Bairro:	Centro		
Cidade/UF	Cascavel/PR		
Área Privativa (m²):	38,82	Conservação:	A
Valor venda/oferta:	R$ 485.250,00	Padrão de Acabamento:	Semelhante
Oferta (0.80-0.95):	0,95	Vagas:	0

Amostra	3	Data do anúncio	07/04/2025

Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-pr-cascavel-centro-76m2-R$850000/id-25886633/		
Endereço:	Rua Minas Gerais, 2061		
Bairro:	Centro		
Cidade/UF	Cascavel/PR		
Área Privativa (m²):	76,00	Conservação:	C
Valor venda/oferta:	R$ 850.000,00	Padrão de Acabamento:	Semelhante
Oferta (0.80-0.95):	0,95	Vagas:	1

Amostra	4	Data do anúncio	-

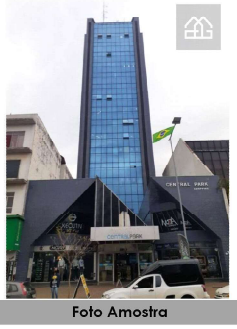


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.gasparettoimoveis.com.br/imovel/sala-cascavel-25-m/SA0040-SESU		
Endereço:	Avenida Brasil, 6282		
Bairro:	Centro		
Cidade/UF	Cascavel/PR		
Área Privativa (m²):	25,00	Conservação:	D
Valor venda/oferta:	R$ 238.000,00	Padrão de Acabamento:	Inferior
Oferta (0.80-0.95):	0,95	Vagas:	0

Amostra	5	Data do anúncio	-

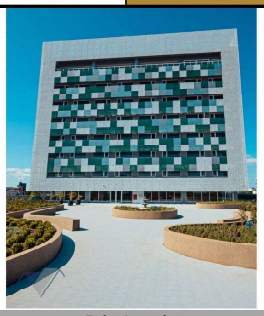


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.verafritzimobiliaria.com.br/imovel/sala-cascavel-63-m/SA0496-VETI?from=sale		
Endereço:	Rua Visconde de Guarapuava, 1717		
Bairro:	Centro		
Cidade/UF	Cascavel/PR		
Área Privativa (m²):	63,00	Conservação:	A
Valor venda/oferta:	R$ 989.000,00	Padrão de Acabamento:	Semelhante
Oferta (0.80-0.95):	0,95	Vagas:	1

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

EEmovel

TABELA - GRAUS 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 caracteristicas 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 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 tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA **27,25%**	**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**		**GRAU III**