

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



IDENTIFICAÇÃO

Solicitante **Uniprime** CPF **056.006.689-96** Matrícula **100.359** Coordenadas **25°29'55.2"S 54°32'55.9"W**
Proprietário **Felipe dos Santos Teixeira** Número **SN** Complemento **Un 01 - Lote 0185, Quadra 35** Tipo de Imóvel **Casa**
Logradouro **Rua Nova Aurora** UF **PR** Bairro **Lancaster** CEP **85861-020**
Cidade **Foz do Iguaçu**

Terreno			Características do Imóvel		
Formato Irregular	Área (m²)	132,00	Área construída 80,3	Total de Dormitórios	3
Esquina Não	Frente (m)	-	Idade (anos) 1	Dormitórios Simples	2
Topografia Plano	Fundos (m)	-	Padrão de Acabamento Normal	Suítes	1
	L. Direito (m)	-	Fator de Conservação A	BWC Sociais	1
	L. Esquerdo (m)	-	Conservação do Imóvel Bom	Vagas	1
	Fração ideal	-			

AVALIAÇÃO TOTAL

Valor m²

R\$ 4.920,35

Prazo de
Comercialização **22 meses**

Valor da avaliação

R\$ 395.000,00Índice de
Liquidez **Baixo**

Valor para Liquidação forçada

R\$ 246.300,00Deságio total **37,64%**

Data da avaliação

05/08/2026

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL / EMPRESA DE AVALIAÇÃO

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

Assinatura:

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS									EEmovel	
Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo		
Rua Nova Aurora, SN	-	80,30	-	-	1	1,0000	-			
Rua Milton da Costa, SN	R\$ 360.000,00	67,73	R\$ 5.315,22	0,95	1,00	1,0000	0,96	R\$ 4.839,06		
Rua Arapiraca, 337	R\$ 395.000,00	80,00	R\$ 4.937,50	0,95	1,00	1,0032	1,00	R\$ 4.701,28		
Avenida Jules Rimet, SN	R\$ 485.000,00	80,84	R\$ 5.999,51	0,95	0,91	1,0000	1,00	R\$ 5.190,08		
Avenida Parati, 2243	R\$ 540.000,00	105,00	R\$ 5.142,86	0,95	1,00	1,0000	1,03	R\$ 5.052,28		
Avenida Florianópolis, SN	R\$ 680.000,00	116,00	R\$ 5.862,07	0,95	0,91	1,0000	1,05	R\$ 5.300,90		

Fator EEmovel			
Mediana das amostras no cluster I	R\$ 4.839,06	R\$ 3.871,25	
Mediana das amostras no cluster II	R\$ 5.245,49	R\$ 1.049,10	
Valor Saneado		R\$ 4.920,35	
Correção do valor (campo de arbítrio)		1,000	
Valor final m²		R\$ 4.920,35	
Valor final		R\$ 395.000,00	

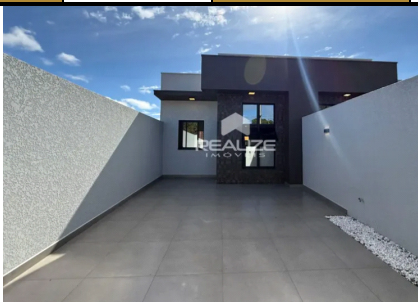
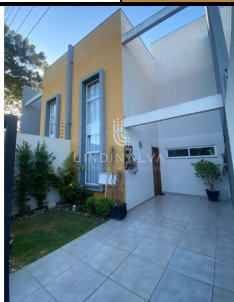
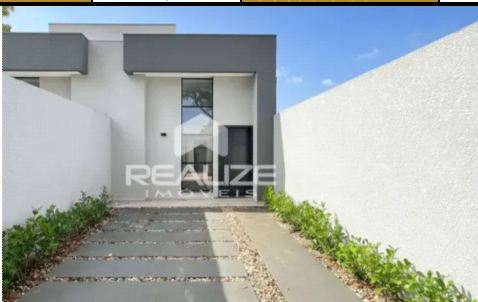
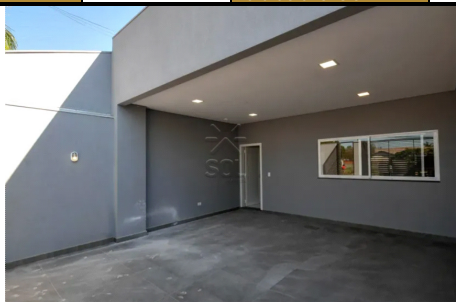
	Avaliação	Nota
Nível de oferta	Média	2
Nível de demanda	Média	2
Situação do mercado	Recessivo	1
	Total	5
	Desconto Aplicado	9,00%

Média	R\$ 5.016,72
Desv.Padrão	R\$ 246,55
Limite Superior	R\$ 6.521,74
Limite Inferior	R\$ 3.511,70
Média Saneada	R\$ 4.920,35
Elementos Saneados	5
t de Student	1,533
Intervalo de Confiança	7,68%
Superior	R\$ 5.109,33
Inferior	R\$ 4.731,37

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	R\$ 790,00	0,20% ao ano	
		0,02% ao mês	
Manutenção	R\$ -	0,00% ao mês	
Comissão de Venda		0,18% ao mês	
Total 1		0,20% ao mês	
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira		17,25% Taxa Selic + 3%	
Inflação média ao ano		4,64% IPCA 12 meses	
Custo financeiro		12,10% ao ano	
Total 2		0,96% ao mês	
Despesas Totais			
Fixas + financeiras		1,15% ao mês	
Prazo de Comercialização		22 meses	
Deságio custos		28,64%	
Deságio total (custos+desconto)		37,64%	
Valor de liquidação forçada no prazo estimado	R\$ 246.316,27		
Obs: Selic referente à 18/06/2026. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Jun/2026).			

Diagnóstico de Mercado	
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de dados:	Tratamento por Fatores
Nº Dados Utilizados:	5
Fundamentação:	GRAU II
Precisão:	GRAU III

INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Amostra	1	Data do anúncio	-	Amostra	2	Data do anúncio	-
							
	Foto Amostra			Foto Amostra			
Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-lancaster-foz-do-iguacu-pr-67m2-id-2870364512/?source=ranking%2Crp			Fonte (link):	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sobrado-reformado-com-2-quartos-e-edicula-a-venda-em-3021158214.html		
Endereço:	Rua Milton da Costa, SN			Endereço:	Rua Arapiraca, 337		
Bairro:	Lancaster			Bairro:	Parque Imperatriz		
Cidade/UF:	Foz do Iguaçu/PR			Cidade/UF:	Foz do Iguaçu/PR		
Área privativa (m2):	67,73	Total de Dormitórios:	2	Área privativa (m2):	80,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 360.000,00	Dormitórios simples:	1	Valor venda/oferta:	R\$ 395.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	A	Suítes:	1	Conservação:	B	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1	Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2
Amostra	3	Data do anúncio	-	Amostra	4	Data do anúncio	-
							
	Foto Amostra			Foto Amostra			
Fonte (link):	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-foz-do-iguacu-beverly-falls-park-80m2-RS485000/id-30692797/			Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-sala-de-jantar-jardim-canada-foz-do-iguacu-pr-105m2-id-2872947551/?Wed-Aug-05-2026=		
Endereço:	Avenida Jules Rimet, SN			Endereço:	Avenida Parati, 2243		
Bairro:	Beverly Falls Park			Bairro:	Jardim Canadá		
Cidade/UF:	Foz do Iguaçu/PR			Cidade/UF:	Foz do Iguaçu/PR		
Área privativa (m2):	80,84	Total de Dormitórios:	3	Área privativa (m2):	105,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 485.000,00	Dormitórios simples:	2	Valor venda/oferta:	R\$ 540.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	A	Suítes:	1	Conservação:	A	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Superior	Vagas:	2	Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2
Amostra	5	Data do anúncio	-				
							
	Foto Amostra						
Fonte (link):	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-foz-do-iguacu-jardim-lancaster-116m2-RS680000/id-31043310/						
Endereço:	Avenida Florianópolis, SN						
Bairro:	Lancaster						
Cidade/UF:	Foz do Iguaçu/PR						
Área privativa (m2):	116,00	Total de Dormitórios:	3				
Valor venda/oferta:	R\$ 680.000,00	Dormitórios simples:	2				
Conservação:	A	Suítes:	1				
Padrão Construtivo:	Superior	Vagas:	2				

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO



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 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	7,68%	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III