

IDENTIFICAÇÃO

Solicitante **Uniprime**
Proprietário **J. Salvador Construtora Ltda.**
Logradouro **Rua Guaiara**
Cidade **Toledo**

CNPJ **18.534.561/0001-36**
Número **495**
UF **PR**

Matrícula **21.669**
Complemento **Unidade 02**
Bairro **Jardim Pancera**

Tipo de Imóvel **Casa Geminada**
CEP **85902-192**

Terreno			Características do Imóvel		
Formato Regular	Área (m²) 120,12		Área construída 57,95	Total de Dormitórios 2	
Esquina Não	Frente (m) -		Idade (anos) 7	Dormitórios Simples 1	
Topografia Plano	Fundos (m) -		Padrão de Acabamento Normal	Suítes 1	
	L. Direito (m) -		Fator de Conservação B	BWC Sociais 1	
	L. Esquerdo (m) -		Conservação do Imóvel Bom	Vagas 1	
	Fração ideal 0,333300				

AVALIAÇÃO TOTAL

Valor m²

R\$ 5.608,28

Valor da avaliação

R\$ 325.000,00

Valor para Liquidação forçada

R\$ 224.250,00

Fator de liquidez **69,00%**

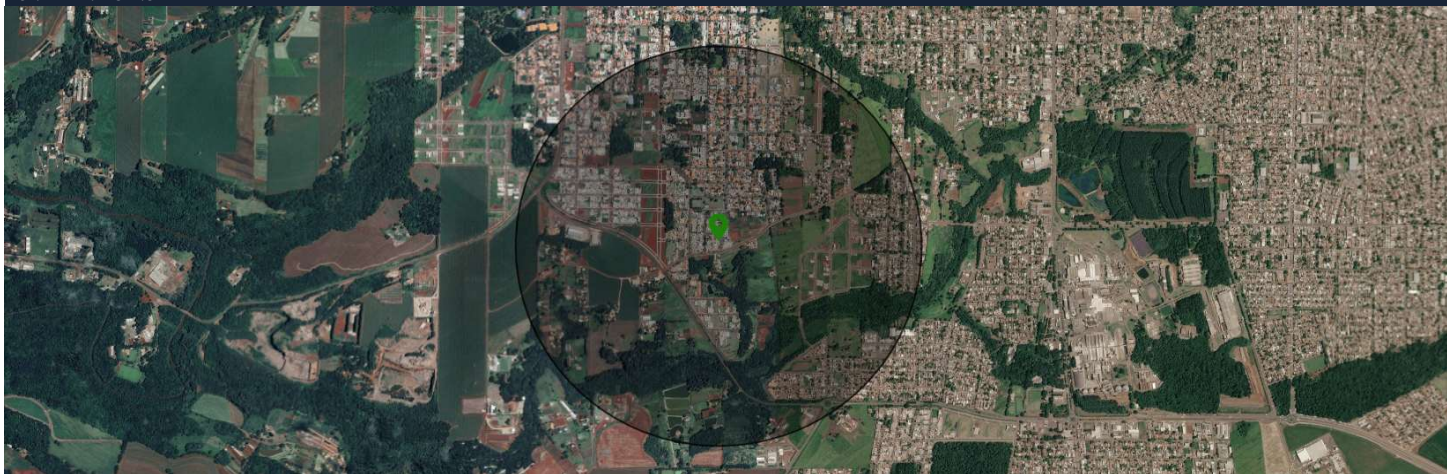
Data da avaliação

15/09/2026

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



6. ENGENHEIRO RESPONSÁVEL / EMPRESA DE AVALIAÇÃO

Empresa: **EEMOVEL SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA**
Avaliador: **Bruno Gabriel Rodrigues**
CREA/CAU: **PR-185251/D**

Assinatura:

INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-1-quarto-com-garagem-pr-toledo-jardim-pancera-RS380000/id-41566625/		
Endereço:	Rua do Rosário, 603		
Bairro:	Jardim Pancera		
Cidade/UF:	Toledo/PR		
Área privativa (m2):	70,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 380.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	B	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.investindotoledo.com.br/imovel/casa-a-venda-1-quarto-sao-francisco-toledo-pr/6007		
Endereço:	São Francisco		
Bairro:	São Francisco		
Cidade/UF:	Toledo/PR		
Área privativa (m2):	69,90	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 420.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	A	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.inovarimoveistoledo.com.br/imovel/venda/casa/toledo-pr/jardim-filadelfia/casa-com-2-dormitorios-a-venda-jardim-filadelfia-toledo-pr/B99318		
Endereço:	Rua Vinícius de Moraes, 1500		
Bairro:	Jardim Filadélfia		
Cidade/UF:	Toledo/PR		
Área privativa (m2):	66,72	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 398.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	B	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.investindotoledo.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-sao-francisco-toledo-pr/13044		
Endereço:	São Francisco		
Bairro:	São Francisco		
Cidade/UF:	Toledo/PR		
Área privativa (m2):	63,59	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R\$ 415.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	A	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.remax.com.br/960131002-91		
Endereço:	Jardim Pancera		
Bairro:	Jardim Pancera		
Cidade/UF:	Toledo/PR		
Área privativa (m2):	50,73	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 259.900,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Inferior	Vagas:	1

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS



Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Guaíra, 495	-	57,95	-	-	1	0,9968	-	
Rua do Rosário, 603	R\$ 380.000,00	70,00	R\$ 5.428,57	0,90	1,00	1,0000	1,05	R\$ 5.122,00
São Francisco	R\$ 420.000,00	69,90	R\$ 6.008,58	0,90	1,00	0,9968	1,05	R\$ 5.649,09
Rua Vinícius de Moraes, 1500	R\$ 398.000,00	66,72	R\$ 5.965,23	0,90	1,00	1,0000	1,04	R\$ 5.561,22
São Francisco	R\$ 415.000,00	63,59	R\$ 6.526,18	0,90	1,00	0,9968	1,02	R\$ 5.992,30
Jardim Pancera	R\$ 259.900,00	50,73	R\$ 5.123,20	0,90	1,10	1,0226	0,97	R\$ 5.011,73

Fator EEmovel	
Mediana das amostras	R\$ 5.561,22
Valor Saneado	R\$ 5.561,22
Correção do valor (campo de arbítrio)	1,008
Valor final m²	R\$ 5.608,28
Valor final	R\$ 325.000,00

Média	R\$ 5.467,27
Desv.Padrão	R\$ 401,33
Limite Superior	R\$ 7.107,45
Limite Inferior	R\$ 3.827,09
Média Saneada	R\$ 5.561,22
Elementos Saneados	5
t de Student	1,533
Intervalo de Confiança	11,06%
Superior	R\$ 5.868,84
Inferior	R\$ 5.253,60

Deságio - Liquidação Forçada			
Idade do Imóvel - anos (RH)	Oferta e demanda	Estado do ativo (RH)	Localização e tamanho
5 a 10	Mercado Equilibrado	Estrutura e acabamentos novos e em bom estado	Produto/localização e tamanho ideal
9%	10%	6%	6%
Observações			Total 31%
Valor de liquidação forçada			R\$ 224.000,00

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

TABELA - GRAUS 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 desejável 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 tendênica central		<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	11,06%	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III