

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	Cresol	CNPJ	02.058.875/0001-70	Coordenadas	23°51'26.7"S 50°11'49.8"W
Proprietário	Sofftex Indústria de Artefatos Textéis Eireli	Matrícula	10.794	Complemento	Lote 01, Quadra 02
Logradouro	Rua Brasília	Número	30	Bairro	Urbanização São Judas Tadeu
Cidade	Ibaiti	UF	PR	CEP	84900-000

Terreno		Área (m2)	307,20
Formato	Irregular	Frente (m)	15,00
Esquina	Sim	Fundos (m)	15,00
Topografia	Pouco Aclive	L. Direito	21,00
		L. Esquerdo	20,00
		Fração Ideal	-



2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Atividade(s) do Bairro	Outros
☒ Residencial unifamiliar	Padrão construtivo Normal
☐ Residencial multifamiliar	Densidade demografica Normal
☐ Comercial	Trafego no trecho Normal
☐ Outros:	Pavimentação Asfalto

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

Serviços Públicos e Comunitários - Distâncias: A-até 500m B-entre 500m e 1.000m C-acima de 1.000m D-Inexistente

Transporte Público	A	Centro De Ensino	A	Shopping Center	D
Comércio Local	A	Parque/Clube	A	Rede Bancária	C
Segurança	A	Hospital	C	Praia	D

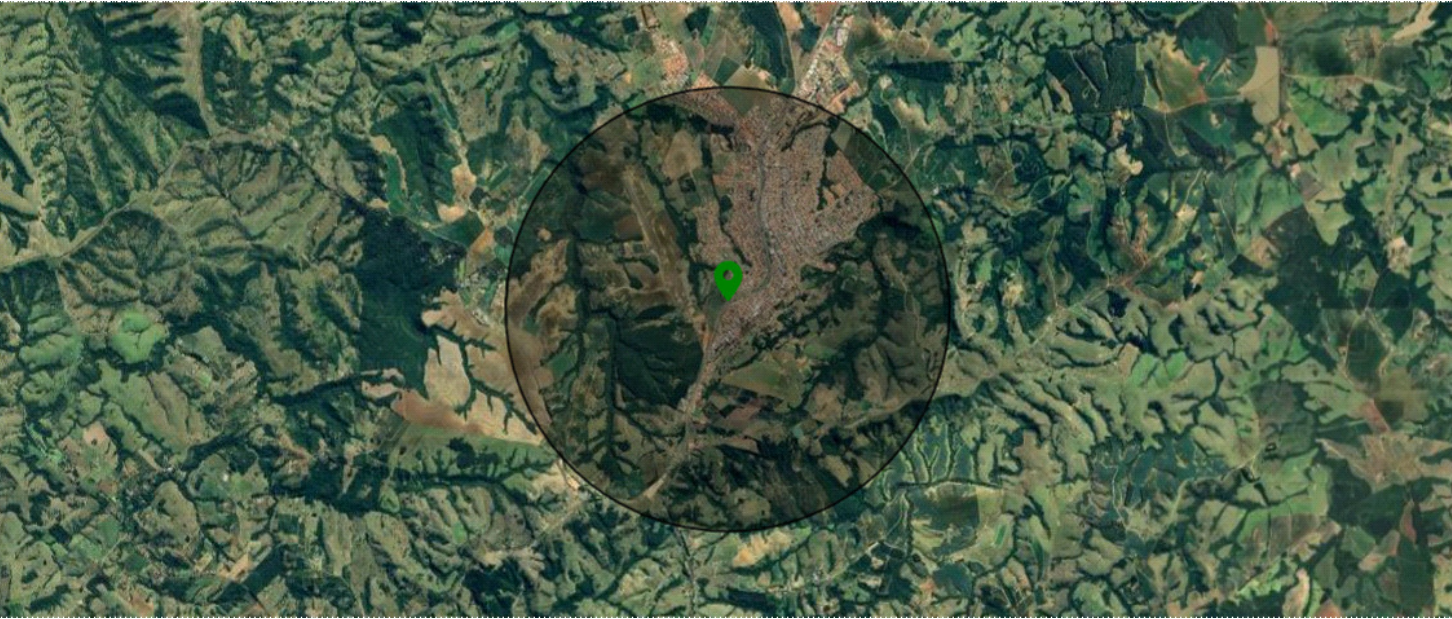
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

4. AVALIAÇÃO TOTAL

Valor da avaliação	Área (m²)	307,20	Valor para Liquidação forçada	Prazo de Comercialização	24 meses	Avaliação elaborada por EEmovel
R\$ 205.000,00	Valor/m²	R\$ 667,32	R\$ 153.000,00	Deságio total	74,63%	Inteligência Imobiliária em
	Valor total	R\$ 205.000,00		Índice de Liquidez	Média	24/06/2026

5. ZONA DE INFLUÊNCIA



6. EMPRESA DE AVALIAÇÃO / ENGENHEIRO RESPONSÁVEL

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

Assinatura:

INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



Foto Amostra

Fonte (link):	https://imoveisgmsantos.com.br/imovel/618d13878f7c07586c59ef83		
Endereço:	Rua São Judas Tadeu, SN		
Bairro:	Cidade Alta		
Cidade/UF:	Ibaiti/PR		
Valor venda/oferta:	R\$ 290.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	420,00	Fator oferta:	0,95



Foto Amostra

Fonte (link):	https://imoveisgmsantos.com.br/imovel/65259f3d711e751a1b2bdaa4		
Endereço:	Rua Tertuliano de Moura Bueno, SN		
Bairro:	Atlanta		
Cidade/UF:	Ibaiti/PR		
Valor venda/oferta:	R\$ 220.000,00	Topografia:	Muito Aclive
Área do Terreno (m²):	319,15	Fator oferta:	0,95



Foto Amostra

Fonte (link):	https://imoveisgmsantos.com.br/imovel/679b82af758bb1b12d037432		
Endereço:	Rua José Avelino Teles, SN		
Bairro:	Atlanta		
Cidade/UF:	Ibaiti/PR		
Valor venda/oferta:	R\$ 150.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	250,00	Fator oferta:	0,95

Foto Amostra

Fonte (link):	https://imoveisgmsantos.com.br/imovel/6675c15457bb9bb5ee0bed4a		
Endereço:	Rua Júlio Barbosa Ribas, SN		
Bairro:	Jardim Pérola		
Cidade/UF:	Ibaiti/PR		
Valor venda/oferta:	R\$ 150.000,00	Topografia:	Muito Aclive
Área do Terreno (m²):	269,00	Fator oferta:	0,95

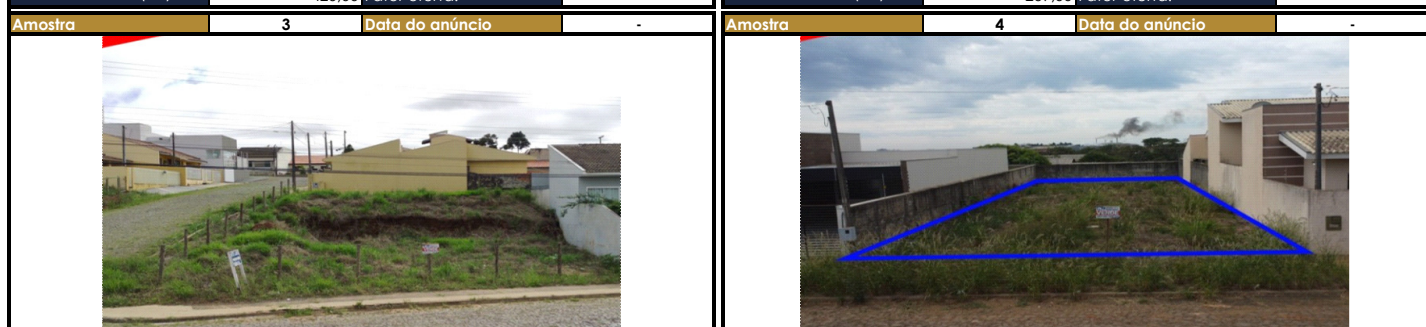


Foto Amostra

Fonte (link):	https://imoveisgmsantos.com.br/imovel/667ef38457bb9bb5ee0bed4b		
Endereço:	Rua Hilda Guarnieri Watte, 191		
Bairro:	São Miguel		
Cidade/UF:	Ibaiti/PR		
Valor venda/oferta:	R\$ 200.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	360,00	Fator oferta:	0,95

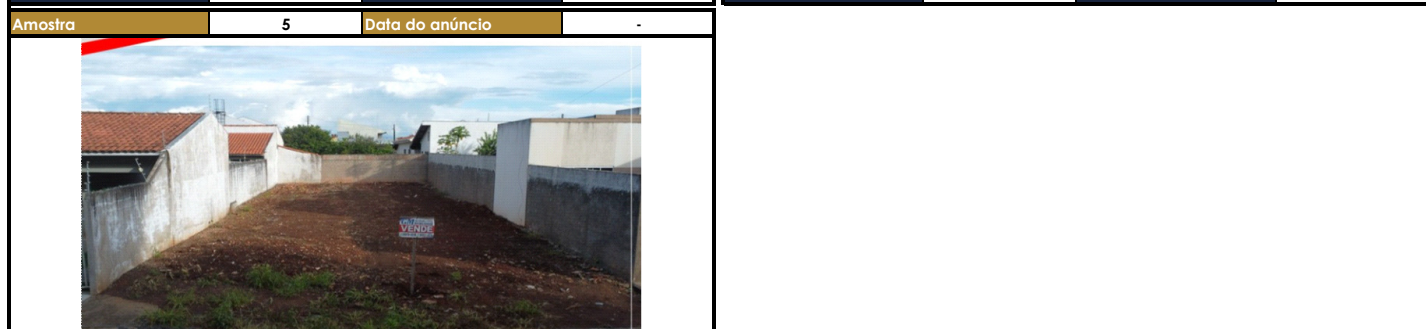


Foto Amostra

Fonte (link):	https://imoveisgmsantos.com.br/imovel/667ef38457bb9bb5ee0bed4b		
Endereço:	Rua Hilda Guarnieri Watte, 191		
Bairro:	São Miguel		
Cidade/UF:	Ibaiti/PR		
Valor venda/oferta:	R\$ 200.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	360,00	Fator oferta:	0,95

Foto Amostra

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS



Endereço	Valor	Área do terreno	Valor m²	Oferta	Topografia	Área	Valor Homogêneo
Rua Brasília, 30	-	307,20	-	-	0,9500	-	
Rua São Judas Tadeu, SN	R\$ 290.000,00	420,00	R\$ 690,48	0,95	0,9500	1,04	R\$ 650,73
Rua Júlio Barbosa Ribas, SN	R\$ 150.000,00	269,00	R\$ 557,62	0,95	1,0556	0,97	R\$ 538,06
Rua Tertuliano de Moura Bueno, SN	R\$ 220.000,00	319,15	R\$ 689,33	0,95	1,0556	1,01	R\$ 700,81
Rua Hilda Guarnieri Watfe, 191	R\$ 200.000,00	360,00	R\$ 555,56	0,95	0,9500	1,04	R\$ 523,87
Rua José Avelino Teles, SN	R\$ 150.000,00	250,00	R\$ 600,00	0,95	0,9500	0,95	R\$ 516,48

Fator EEmovel			
Mediana das amostras no cluster I	R\$ 700,81	R\$ 560,65	
Mediana das amostras no cluster II	R\$ 530,97	R\$ 106,19	
Valor Saneado		R\$ 666,84	
Correção do valor (campo de arbítrio)		1,001	
Valor final m²		R\$ 667,32	
Valor final		R\$ 205.000,00	

Média	R\$ 585,99
Desv.Padrão	R\$ 84,21
Limite Superior	R\$ 761,79
Limite Inferior	R\$ 410,19
Média Saneada	R\$ 666,84
Elementos Saneados	5
t de Student	1,533
Intervalo de Confiança	19,36%
Superior	R\$ 731,39
Inferior	R\$ 602,30

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	R\$ 410,00	0,20% ao ano	
		0,02% ao mês	
Manutenção	R\$ 205,00	0,01% ao mês	
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira		17,50% Taxa Selic + 3%	
Inflação média ao ano		4,72% IPCA 12 meses	
Prazo de Comercialização		24 meses	
Obs: Selic referente à 30/04/2026. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Mai/2026).			

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	
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	
Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	
* 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	19,36%	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 205.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	410,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,50%	Taxa Selic+3%
Manutenção/administração		0,01% ao mês	Inflação média ao ano	4,72%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	12,20%	ao ano
Total 1		0,27% ao mês	Total 2	0,96%	ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,23% fixas + financeiras			
Prazo de comercialização	24	meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)		
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.				74,63%	R\$ 153.000,00