

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010456869	Data Solicitação 07/03/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Eldo Rodolfo Careaga	CPF/CNPJ 615.863.669-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Buenos Aires	Número s/n	Complemento Res 03 - Residencial Careaga		
Bairro Campos do Iguaçu	Município Foz do Iguaçu	UF PR	CEP 85858140	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 60.899	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Foz do Iguaçu	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 350.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 240.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 58.82
19 - Área Comum (em m²) 21.25	20 - Área Total (em m²) 80.08
21 - Área Averbada (em m²) 80.08	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
---	---	---	---	---

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Jardins	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 0	04 - Testada/Frente (em metros) 0
05 - Fundos (em metros) 0	06 - Lado Direito (em metros) 0
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0	08 - Fração ideal (em %) 23.13

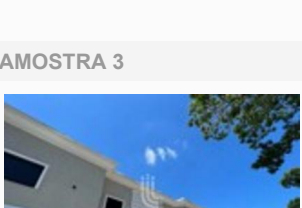
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não
05 - Observações A matrícula consta averbação de (58,82 m²) e o IPTU consta (61,64 m²). Sendo a constante na matrícula considerada nos cálculos avaliatórios.	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 60.899 do 2º RGI de Foz do Iguaçu - PR. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 399.000,00
	Endereço Rua Jupará, 1434 , Itaipu A				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 53,00	Valor R\$ 399.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.528,30		
	Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-conjunto-a-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-53m2-venda-RS399000-id-2725059431/				

AMOSTRA 2					R\$ 420.502,00
	Endereço Rua Guarujá, 150 , Três Bandeiras				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 65,66	Valor R\$ 420.502,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.404,23		
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-lancaster-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-65m2-venda-RS420502-id-2654408556/				

AMOSTRA 3					R\$ 399.000,00
	Endereço Rua Irara, 62 , Itaipu A				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 52,00	Valor R\$ 399.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.673,08		
	Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-conjunto-a-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-52m2-venda-RS399000-id-2725059431/				

AMOSTRA 4					R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Paulo de Farias, 228 , Lancaster				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 65,97	Valor R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.821,28		
	Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-lancaster-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-65m2-venda-RS450000-id-2749585160/				

AMOSTRA 5					R\$ 440.000,00
	Endereço Rua Itororó, 150 , Centro Cívico				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2	
	Área privativa 55,78	Valor R\$ 440.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.888,13		
	Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)		
	URL https://www.lobatomachado.com.br/imovel/venda/apartamento/foz-do-iguacu-pr/jardim-itamaraty/apartamento---residencial-pamplona---jardim-itamaraty/664524				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

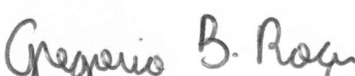
Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 350.000,00
Fator de liquidez	0,6857
Valor de venda forçada	R\$ 240.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 350.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 20 de Maio de 2025



Gregorio Berto Roça

PR-85473/D

■ Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.

■ LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1										Data	mar-25
Empreendimento: Condomínio Residencial											
Endereço:		Rua Jupará, 1434									
Bairro:		Conjunto A				Cidade:		Foz do Iguaçu		UF:	PR
Tipo:		Apartamento				Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação		Novo				Idade Aparente (anos):		0			
Área Privativa (m²)		53,00				Área Total (m²)					
N.º dormitórios		1		N.º Suítes:		0		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)		R\$ 399.000,00				Valor unitário (R\$/m²)		7.528,30			
Fonte/ telefone:		Imobiliária Lindinalva				- Tel.:		(45) 99833-5660		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, 01 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.											



Amostra n.º 2										Data	mar-25
Empreendimento: Edifício Residencial das Palmeiras											
Endereço:		Rua Guarujá, 150									
Bairro:		Jardim das Palmeiras				Cidade:		Foz do Iguaçu		UF:	PR
Tipo:		Apartamento				Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação		Entre novo e regular				Idade Aparente (anos):		5			
Área Privativa (m²)		65,66				Área Total (m²)					
N.º dormitórios		1		N.º Suítes:		1		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)		R\$ 420.502,00				Valor unitário (R\$/m²)		6.404,23			
Fonte/ telefone:		Sol Imóveis				- Tel.:		(45) 3028-0544		Status: Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.											



Amostra n.º 3										Data	mar-25
Empreendimento: Unidade Isolada											
Endereço:		Rua Irara, 62									
Bairro:		Conjunto A				Cidade:		Foz do Iguaçu		UF:	PR
Tipo:		Apartamento				Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação		Novo				Idade Aparente (anos):		0			
Área Privativa (m²)		52,00				Área Total (m²)		70,51			
N.º dormitórios		1		N.º Suítes:		1		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)		R\$ 399.000,00				Valor unitário (R\$/m²)		7.673,08			
Fonte/ telefone:		Imobiliária Lindinalva				- Tel.:		(45) 99833-5660		Status: Oferta	
Apartamento contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios (sendo 01 suíte) e bwc social.											



Amostra n.º 4										Data	mar-25
Empreendimento: Unidade Isolada											
Endereço:		Rua Paulo de Farias, 228									
Bairro:		Lancaster				Cidade:		Foz do Iguaçu		UF:	PR
Tipo:		Apartamento				Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação		Novo				Idade Aparente (anos):		0			
Área Privativa (m²)		65,97				Área Total (m²)		106,54			
N.º dormitórios		1		N.º Suítes:		1		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)		R\$ 450.000,00				Valor unitário (R\$/m²)		6.821,28			
Fonte/ telefone:		Imax Negócios Imobiliários				- Tel.:		(45) 99102-7474		Status: Oferta	
Apartamento contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios (sendo 01 suíte) e bwc social.											



Amostra n.º 5										Data	mar-25
Empreendimento: Edifício Palmona											
Endereço:		Rua Itororó, 150									
Bairro:		Jardim Itamaraty				Cidade:		Foz do Iguaçu		UF:	PR
Tipo:		Apartamento				Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação		Novo				Idade Aparente (anos):		0			
Área Privativa (m²)		55,78				Área Total (m²)					
N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		0		N.º vagas		2	
Valor total (R\$)		R\$ 440.000,00				Valor unitário (R\$/m²)		7.888,13			
Fonte/ telefone:		Lobato Machado Imobiliária				- Tel.:		45 3029-1600		Status: Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.											

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm.	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno			Vaga
Aval.	Rua Buenos Aires, 1140 - Apto 03 - Vaga 01	58,82	80,08	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,99	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Jupará, 1434	53,00	-	1	1	0	399.000,00	7.528,30	0,90	0,90	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	6.028,53	6.028,53
2	Rua Guarujá, 150	65,66	-	1	1	1	420.502,00	6.404,23	0,90	0,90	1,01	1,03	1,00	1,00	1,00	5.521,56	5.521,56
3	Rua Irara, 62	52,00	70,51	1	1	1	399.000,00	7.673,08	0,90	1,00	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	6.644,85	6.644,85
4	Rua Paulo de Farias, 228	65,97	106,54	1	1	1	450.000,00	6.821,28	0,90	0,90	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00	5.449,61	5.449,61
5	Rua Itororó, 150	55,78	-	2	2	0	440.000,00	7.888,13	0,90	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,90	6.136,85	6.136,85
					Unitário seco médio			7.263,01							5.956,28	5.956,28	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - 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	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança	11,24%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	5.956,28
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	7.743,16
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	4.169,39

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	5956,28	
Desvio Padrão	489,2995221	
Coeficiente de Variação	8,214853232	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	6.291,08	0,0562
Limite Inferior (R\$/m²)	5.621,48	-0,0562
Intervalo de Confiabilidade	11,24%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	58,82
Unitário (R\$/m²)	5.956,28
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	350.348,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	58,82
Unitário (R\$/m²)	5.950,36
Valor de Mercado para Venda (R\$)	350.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	240.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 350.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	840,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 15,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,50% ao mês	Inflação média ao ano 4,56% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 10,22% ao ano
Total 1		0,77% ao mês	Total 2 0,81% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,58% 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.			68,57% R\$ 240.000,00