

SUPORTE ADIMPLENCIA BAURU, SP	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.TODOS	Folha 1 de 7
-------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria Apartamento				UF PR	Município do Imóvel MARINGA					
Distrito / Localidade / Cidade MARINGA				Bairro PARQUE INDUSTRIAL						
Endereço do Imóvel R RUBENS SEBASTIAO MARIN, 1076, bloco B, Unidade 403, Vagas de Garagem nºs 202 e 203, EDIFÍCILO INFINITY RESIDENCE.										
Latitude Hemisfério Sul		Graus 23°	Min 25'	Seg 38,881"	Longitude Oeste Graus 51°		Min 53'	Seg 39,256"	Datum WGS84	CEP 87.045-020
Cad. Municipal	Finalidade Alienação			Objetivo Valor de Compra e Venda			Interessado Unidade CAIXA			
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação										



CARACTERISTICAS DA REGIÃO

Infra-Estrutura Urbana Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública.		
Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Rede Bancária, Educação, Saúde, Segurança.	Padrão das Edificações na Região Normal (forte predominância)	
Usos Predominantes no Logradouro Comercial, Industrial.	Via de Acesso ao Endereço Arterial ou Principal	
Região no Contexto Urbano Região Não Central	Influências Valorizantes Sem Destaque	Influências Desvalorizantes Sem Destaque

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade Avalianda

Vistoria Somente Externa		Data da Vistoria 05/12/2025		Uso da Unidade Residencial		Ocupação Desocupado		Posição Física Fundos/Canto		Andar 4					
Qtd Unidades no Andar 4		Orientação Solar Sem Influência		Vista Sem Influência		Nº pav. da Unidade 1		Unidade Cobertura? Não		Taxa de Condomínio R\$ 850,00	Fração Ideal 0,00493				
Paredes Alvenaria		Pisos Secos Outros, Vide Inform.		Acabamentos Pisos Molhados Outros, Vide Inform.		Paredes Molhadas Outros, Vide Inform.		Padrão de Acabamento Normal (c/ aspectos de alto)		Estado de Conservação Bom (aparência de usado)					
Áreas de Construção Averbadas(m²) Privativa da Unidade 79,98		Privativa Descontínua 22,50		Comuns 53,68		Total Averbada 156,16		Áreas de Construção não Averbadas(m²) Privativa da Unidade 79,98		Privativa Descontínua 22,50		Comuns 53,68		Total não Construída 156,16	
Livres Independentes 2		Nº de Vagas Cobertas Bloqueadas/Bloqueantes 0		Total Cobertas 2		Livres / Independentes 0		Nº de Vagas Descobertas Bloqueadas/Bloqueantes 0		Total Descobertas 0		Total Geral 2			
Divisão Interna 1 Área de Serviço, 1 Banheiro Privativo, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Hall/Circulação, 3 Quartos, 1 Sacada/Varanda, 1 Sala.															



Laudo de Avaliação

nº

6992.7639.000964291/2025.01.01.01-000001 v.05

SUPORTE ADIMPLENCIA BAURU, SP	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.TODOS	Folha 2 de 7
-------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Equipamento de Segurança, Espaço com Churrasqueira, Espaço c/ Churrasqueira Privativo, Rede Interna de Gás, Piscina, Playground, Portaria e/ou Guarita, Salão de Festas, Sauna / Ofurô / Hidromassagem, Quadra Poliesportiva, Outros, Vide Inform. Compl..

Prédio

Implantação/ Inserção Condomínio	Destinação Residencial	Nº de Pavimentos 25	Nº de Subsolos 2	Nº de Elevadores 3	Nº de Unid. 96
-------------------------------------	---------------------------	------------------------	---------------------	-----------------------	-------------------

Ocupação Térreo Lazer.	Estado Conservação Bom (aparência de usado)	Idade Estimada (Anos) > 5 <= 10
---------------------------	--	------------------------------------

Acabamento Fachada Principal Pintura/Textura	Acabamento Demais Fachadas Pintura/Textura	Esquadrias Fachada Principal Alumínio	Esquadrias Demais Fachadas Alumínio
---	---	--	--

Piso Áreas de Circulação Porcelanato 1ª	Paredes Áreas de Circulação Pintura/Textura	Caracterização da Cobertura Cobertura Individual	Padrão Acabamento Normal (c/ aspectos de alto)
--	--	---	---

Empreendimento/condomínio

Nº Prédios 2	Total de 192	Ocupação do Terreno Prédio(s).	Padrão do Empreendimento Normal (c/ aspectos de alto)
-----------------	-----------------	-----------------------------------	--

Infra-Estrutura Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação, Esgoto Pluvial.	Estado de Conservação Bom (aparência de usado)
--	---

Terreno

Área(m²)	Testada(m)	Profundidade Equivalente(m)	Posição Meio de Quadra	Cota/Greide Igual ou Acima
----------	------------	-----------------------------	---------------------------	-------------------------------

Cercamento Total	Cercamento Frente Gradil	Cercamento Laterais/Fundos Muro	Controle Acesso Sim
---------------------	-----------------------------	------------------------------------	------------------------

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se for o Caso) Consideramos:

Vícios de Construção Graves Aparentemente Não Possui	Outros Danos Graves Aparentemente Não Possui	Estabilidade e Solidez Aparentemente Possui	Condições de Habitabilidade Aparentemente Possui
---	---	--	---

MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM COMO GARANTIA E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel como Garantia:	
Sim, Somos Favoráveis à Aceitação do Imóvel Como Garantia	
O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação:	Aparenta Conformidade Com a Documentação



SUPORTE ADIMPLENCIA BAURU, SP	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.TODOS	Folha 3 de 7
-------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------

Não atendeu aos seguintes Requisitos Gerais:

Não atendeu aos seguintes Requisitos do FGTS/MCMV:

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida Sem Destaque	Nível de Ofertas Verificado no Segmento Sem Destaque	Líquidez Inferida para o Imóvel Sem Destaque
---------------------------------------	---	---

ESPECIFICAÇÕES

Método Comparativo de Dados	Grau de Fundamentação Grau II	Grau de Precisão Grau III
--------------------------------	----------------------------------	------------------------------

RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação Situação Paradígma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação	Tipo de Valor Determinado Valor de Compra e Venda	Data de Referência da Avaliação 09/12/2025
---	--	---

Avaliação Global

Área (m²) 79,98	X	R\$/m² 6.501,63	Valor Produto (R\$) R\$ 520.000,00
--------------------	---	--------------------	---------------------------------------

Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$	520.000,00 (QUINHENTOS E VINTE MIL REAIS)
------------------------	---

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2) R\$ 519.415,71	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2) R\$ 562.099,44
--	--



Laudo de Avaliação

nº 6992.7639.000964291/2025.01.01-000001 v.05

SUPORTE ADIMPLENCIA BAURU, SP	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.TODOS	Folha 4 de 7
-------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------

SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico RAFAEL FRANCISCO CONTI	Formação ENG. CIVIL	CREA / CAU SP-5063323156/D	CPF/Matrícula 375.225.358-40
---	------------------------	-------------------------------	---------------------------------

Empresa CONTI AVALIACOES E PERICIAS LTDA	CNPJ 33.345.652/0001-17	Representante Legal RAFAEL FRANCISCO CONTI	CPF 375.225.358-40
---	----------------------------	---	-----------------------

Data 09/12/2025

RAFAEL FRANCISCO
CONTI:37522535840

Assinado de forma digital por
RAFAEL FRANCISCO
CONTI:37522535840
Dados: 2025.12.10 15:53:49 -03'00'

Responsável Técnico

Representante Legal

Outros



SUPORTE ADIMPLENCIA BAURU, SP	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.TODOS	Folha 5 de 7
-------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------

DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL E/OU AO TRABALHO:

Matrícula da unidade 126528 / 1 / PR / MARINGA / 08/10/2025 / Matrícula da Unidade (Anexo), Tabela de Especificação do Trabalho (Anexo), Autorretrato (Selfie) (Anexo), Modelo de Regressão (Anexo).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A CÓPIA APRESENTADA DA CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL FOI EMITIDA EM 08/10/2025 E, SE NO DECORRER DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DA OPERAÇÃO FOR SOLICITADA CÓPIA ATUALIZADA DESSE DOCUMENTO E CONSTADO NOVOS REGISTROS/AVERBAÇÕES, DEVERÁ SER SOLICITADA NOVA ANÁLISE TÉCNICA, PODENDO REQUERER NOVA DEMANDA DE AVALIAÇÃO. NO MOMENTO DA VISTORIA REALIZADA NO DIA 05/12/2025 ÀS 15:00, O PORTEIRO INFORMOU QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE DESOCUPADO, VISTORIA INTERNA NAO FOI FEITA, IMÓVEL ESTAVA TRANCADO. INFORMAÇÕES RETIRADAS DE LAUDO ANTERIOR (6992.7639.000088257/2024.01.01.01-000001). Equipamentos ou Disponíveis III: Salão de Jogos, Brinquedoteca, Quadra de Squash, Home Cine,Academia Pisos : Ausencia de vistoria interna Paredes : Ausencia de vistoria interna I – Foi realizada a vistoria do imóvel na data de 05/12/2025. II – O padrão de conservação interno e externo do imóvel foi determinado de maneira visual no dia da vistoria. III – Esta empresa credenciada não é responsável técnica pelo projeto nem pela execução da obra, atuando apenas na inspeção visual do imóvel para verificar se ele atende aos critérios exigidos pela Caixa Econômica Federal para ser aceito como garantia em um financiamento. Na avaliação, foram consideradas as seguintes variáveis: X1 (Distancia ao centro)4,7, X2 (Área privada)79,98, X3 (Andar)4, X4 (CUB depreciado)2837,56, X5 (Elevador)1, X6 (Suites)1, Y (Variável dependente): Modelo utilizado na estimativa de valor: $Y = 1319,915506 * 2,718(-142,486048 * 1/X1) * 2,718(9,773408 * 1/X2) * X30,114900 * 2,718(0,000479 * X4) * 2,718(0,168239 * X5) * 2,718(0,082148 * X6)$. Optou-se pela adoção de valor inferior dentro do campo de arbítrio, em razão da ausência da variável de elasticidade, já que foram identificados apenas elementos de oferta, sem referências de transações efetivas. Área secundaria: 0,00 Valor Mínimo(R\$) secundário : R\$ 0,00 Valor Máximo(R\$) secundário : R\$ 0,00 Area secundaria: 0,00
--

	Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
SUPORTE ADIMPLENCIA BAURU, SP	Simplificado de uso Restrito	Unidade em Prédio	#INTERNO.TODOS	6 de 7

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada Principal



Logradouro



Logradouro



Hall

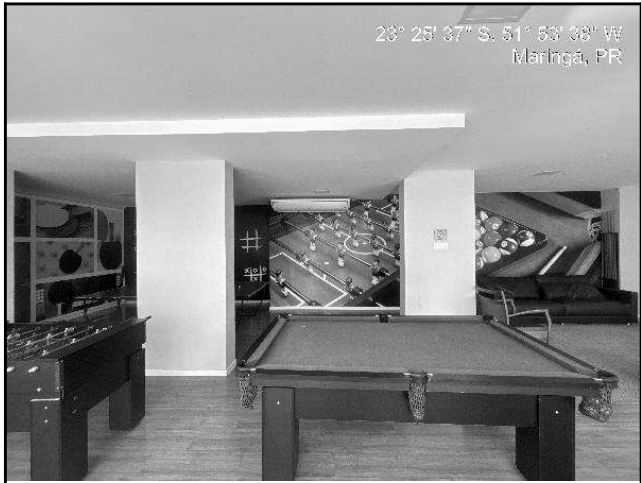


Portaria



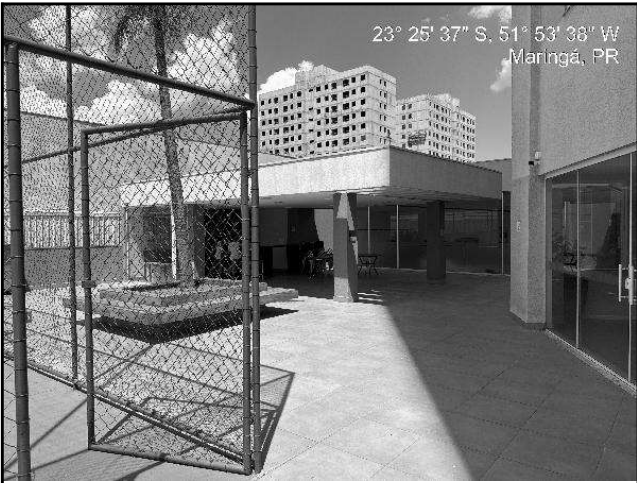
Outros, Vide Inf. Compl.

SUPORTE ADIMPLENCIA BAURU, SP	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.TODOS	Folha 7 de 7
-------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------



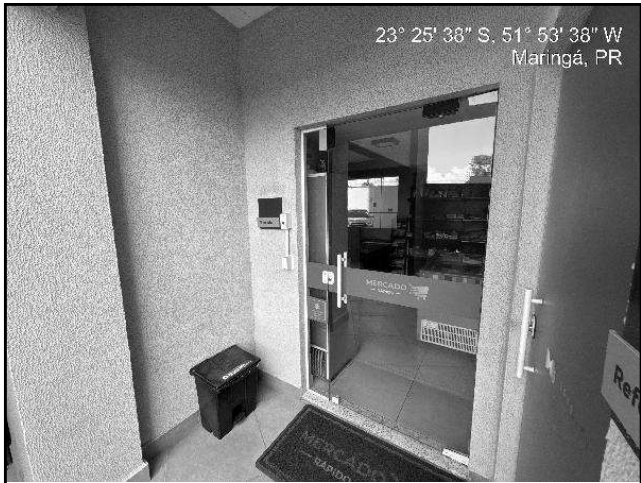
23° 25' 37" S, 51° 53' 38" W
Maringá, PR

Outros, Vide Inf. Compl.



23° 25' 37" S, 51° 53' 38" W
Maringá, PR

Churrasqueira



23° 25' 38" S, 51° 53' 38" W
Maringá, PR

Outros, Vide Inf. Compl.



23° 25' 38" S, 51° 53' 39" W
Maringá, PR

Piscina



23° 25' 37" S, 51° 53' 38" W
Maringá, PR

Quadra Esportiva



23° 25' 38" S, 51° 53' 39" W
Maringá, PR

Salão de Festas



A autenticidade deste documento pode ser conferida
no site <http://www.simil.caixa.gov.br/simil/autenticadocumento.xhtml>,
informando o Código Verificador: 9068833.964291.