



Proprietário:	Banco Santander Brasil			Dossiê	17035
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua Agostinho dos Santos, 1961 - Lote 16 - Quadra 8 - Brasília - Cascavel/PR - CEP 85815-410				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Idade Imóvel:	15

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	360,00
	IPTU/ITR:	360,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	360,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	130,20
	IPTU:	130,20
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		130,20



Observações impactantes na avaliação	
Utilizada a área construída apresentada na matrícula. Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.	

Indício de contaminação ambiental	
Sem indícios.	

Resumo de Valores				
-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 500.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 380.000,00	% Desc: -24,00%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)				
FC				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)				
Valor de Mercado:	R\$ 500.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 380.000,00	% Desc: -24,00%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses			
Validade do Laudo	1 ANO			

Data do laudo:	16/05/2025	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	16/05/2025			
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 500.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

%

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

%

IPTU

R\$ 1.200,00

0,01% ao mês

Taxa da aplicação financeira

16,75% Taxa Selic+4%

Manutenção/Administração

0,10% ao mês

Inflação média ao ano

5,53% IPCA 12 Meses

Comissão de venda

0,25% ao mês

Custo financeiro

10,63% ao ano

Total 1

0,36% ao mês

Total 2

0,85% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) =

1,21%

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.

76%

R\$ 380.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto	médio/alto	médio	X	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	Alto	médio/alto	médio	X	médio/baixo	baixo
Absorção:	Rápida	normal/rápida	normal	X	normal/difícil	difícil
Desempenho Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal	X	normal/recessivo	recessivo

Considerações

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 16/05/2025 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Rua Agostinho dos Santos, 1.961 - Lote 16 - Quadra 8**BAIRRO:** Brasília**CIDADE:** Cascavel**UF:** PR**DOSSIÊ:** 17035**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:** 130,195 m²**ÁREA DE TERRENO:** 360,000 m²**Maio/ 2025**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Agostinho dos Santos, 1.961 - Lote 16 - Quadra 8		
Cidade Cascavel	UF PR	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda		
Finalidade da Avaliação Avaliação Patrimonial		
Solicitante e/ou Interessado Banco Santander (Brasil) S/A		
Proprietário Banco Santander (Brasil) S/A		
Tipo de Imóvel Casa	Área Construída Total 130,195 m²	Área Terreno 360,00 m²
Metodologia Comparativo de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 380.000,00 (Trezentos e Oitenta Mil Reais)		

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
2. LOCALIZAÇÃO	6
2.1 - História e Características do Município	6
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	6
3.1 - Rua Agostinho dos Santos	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
4.1 - Localização e Atividades Existentes	7
4.2 - Melhoramentos Públicos	7
4.3 - Infraestrutura Urbana	7
4.4 - Considerações Gerais	7
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	8
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Mapa de Loteamento	8
5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	9
5.4 - Mapa do Zoneamento	9
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	10
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	10
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	10
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes	10
8. AVALIAÇÃO	11
8.1 - Normatização	11
8.2 - Metodologia	11
8.3 - Tratamento de dados.....	12
8.4 - Pesquisa de Mercado	13
8.5 - Especificação da Avaliação.....	13
8.6 - Valores de Avaliação	14
9. ENCERRAMENTO	15
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	16
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	16
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	17
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	18
ANEXO V - LIC	23
ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	30

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 16/05/2025.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Este laudo é referente apenas a vistoria externa do imóvel e dados dos documentos aqui elencados.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Agostinho dos Santos		
Bairro: Brasília	Cidade: Cascavel	UF: PR

2.1 - História e Características do Município

Cascavel é um município brasileiro localizado na região oeste do estado do Paraná. Os índios caingangues habitavam esta região, que teve a ocupação iniciada pelos espanhóis em 1557 quando fundaram a Ciudad del Guairá, atual Guaíra. Uma nova ocupação teve início a partir de 1730, com o tropeirismo, mas povoamento da área do atual município começou efetivamente no final da década de 1910, por colonos caboclos e descendentes de imigrantes eslavos, no auge do ciclo da erva-mate.



Na década de 1930, com o ciclo da erva-mate já extinto, iniciou-se o ciclo da madeira, que atraiu grande número de famílias de Santa Catarina e Rio Grande do Sul e, em especial, colonos poloneses, alemães e italianos, que juntos formaram a base populacional da cidade. Na medida em que as áreas de mata nativa eram esgotadas, a extração madeireira cedia lugar ao setor agropecuário, base econômica do município até os dias atuais.

A cidade destaca-se como polo universitário, com mais de 21 mil estudantes de ensino superior em sete instituições de ensino. É também referência na medicina e na prestação de serviços. Seu comércio e grande infraestrutura industrial e de serviços demonstram toda a grandiosidade tecnológica da cidade. As forças que tornaram Cascavel um polo regional também estão ligadas ao agronegócio, desde a presença de culturas agroindustriais, passando pela comercialização, até o desenvolvimento da oferta de serviços cada vez mais especializados. Somente no setor de avicultura, um dos mais expressivos da região, mais de 2 milhões de aves são abatidas diariamente.

- Área do município: 2.100,831 Km²
- População Total: 316.226 (Estimativa IBGE - 2016)
- PIB per capita: R\$ 29.761,21 (Estimativa IBGE - 2014);
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal: 0,782 (IDHM 2010)

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Agostinho dos Santos

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Linear
Perfil: Em nível	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Bloco Cimentado

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
☐ Residencial Multifamiliar	☐ Alto	☐ Alto	☒ Horizontal
☒ Residencial Unifamiliar	☐ Médio/alto	☐ Médio/alto	☐ Vertical
☐ Comercial/Serviços	☒ Médio	☒ Médio	
☐ Industrial	☐ Médio/baixo	☐ Médio/baixo	
☐ Rural	☐ Baixo	☐ Baixo	

Área sujeita a enchentes

☐ Sim ☒ Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

☒ Coleta de resíduos sólidos	☒ Energia elétrica	☐ Redes de cabeamento para transmissão de dados
☒ Água potável	☒ Telefone	☒ Redes de comunicação e televisão
☒ Águas pluviais	☐ Gás canalizado	☒ Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
☒ Ônibus	☒ Segurança	☐ Alta ☐ Média ☒ Baixa
☐ Lotação	☒ Educação	
☐ Metrô	☒ Saúde	
☐ Trem	☒ Cultura	
☐ Embarcação	☒ Lazer	

Nível de Escoamento

☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim

4.4 - Considerações Gerais

A região é dotada de parte da infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um baixo nível comercial e transporte coletivo.

Principais polos de influência: Rodovia BR-467

Principais vias de acesso: Rua Agostinho dos Santos

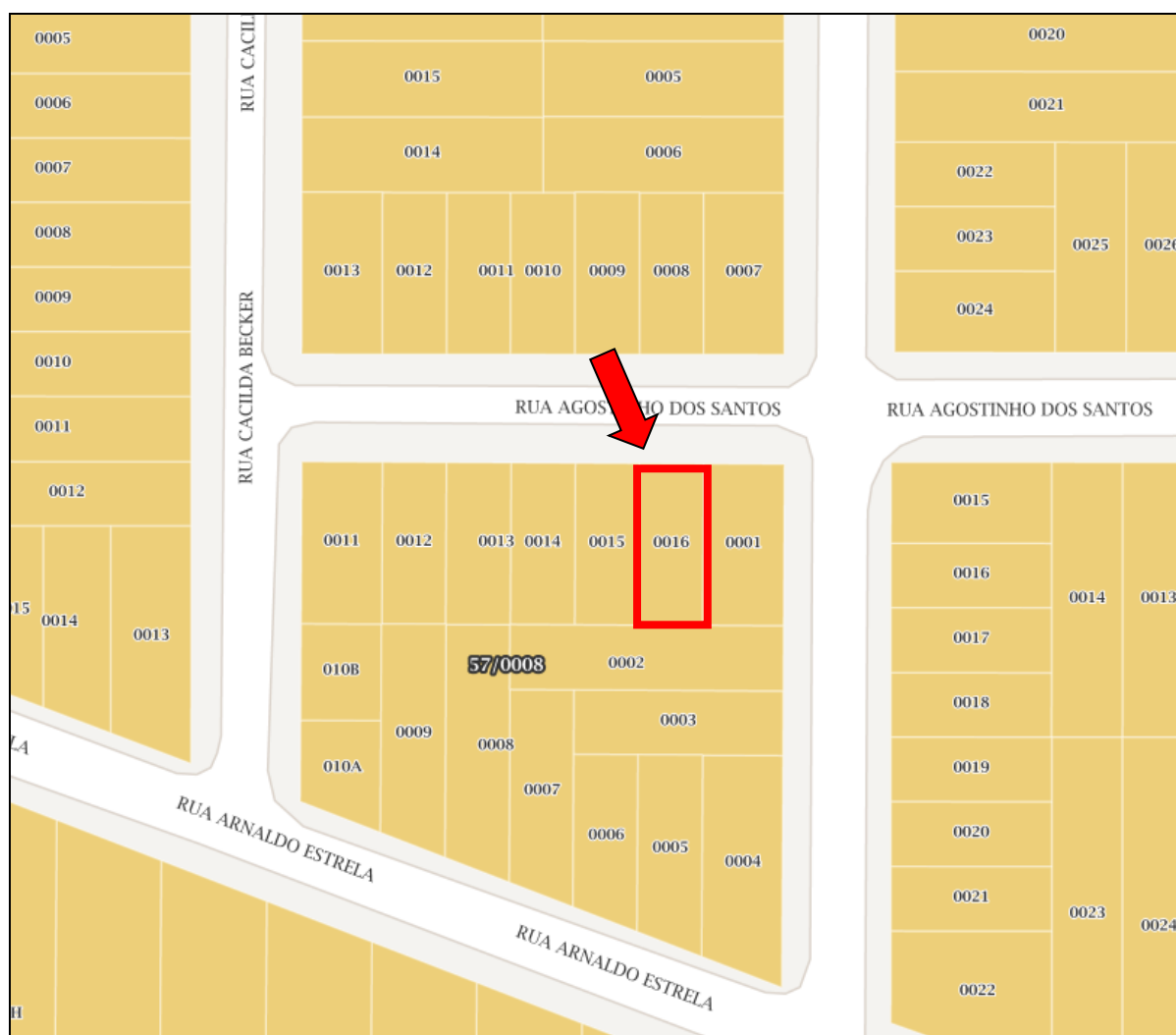
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

► Matrícula 28.360

Área: 360,00 m ²		Medidas do Terreno: 12,00 x 30,00 metros	
Testada Principal: Rua Agostinho dos Santos		Testada secundária: -	
Formato: Regular	Topografia: Plano	Superfície: Seca	

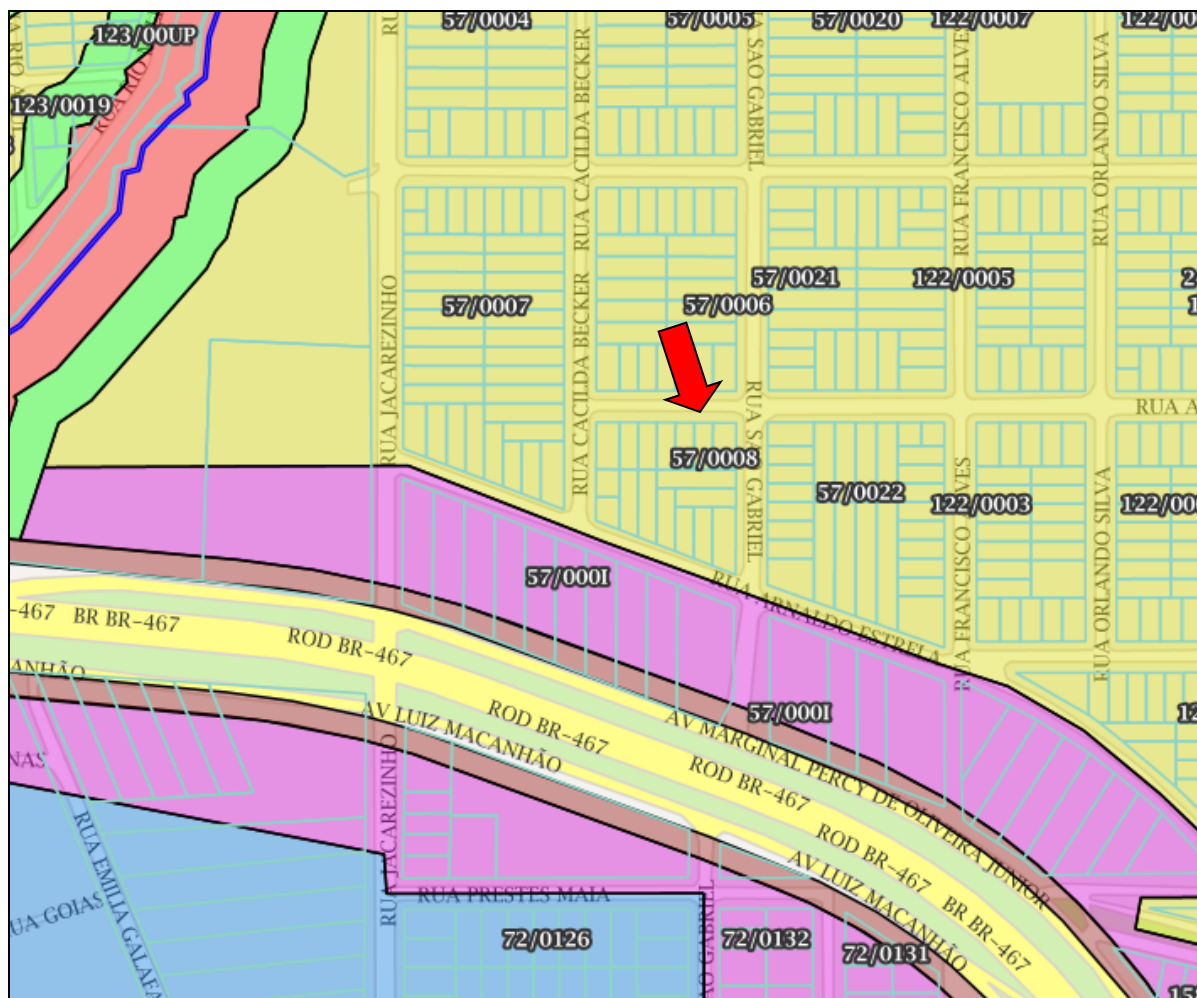
5.2 - Mapa de Loteamento



5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	ZE - Zona de Estruturação	Usos Permitidos:	Residencial
Taxa de Ocupação Máxima:	60%		
Altura Máxima (pav.):	-	Usos Tolerados e Permissíveis:	
Coefficiente de Aproveitamento:	1,5		

5.4 - Mapa do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula o imóvel possui uma área construída de 130,195 m² referente a uma residência em alvenaria.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

Não foi possível entrar no imóvel, conforme preconiza a Norma 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de considerar o padrão como médio, idade aparente de 15 anos e estado de conservação regular.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☐ Médio	☐ Normal	☐ Normal
☐ Médio/Baixo	☒ Médio/Baixo	☒ Normal/Difícil	☒ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2011 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico-econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor de mercado do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

8.3 - Tratamento de dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adota-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do imóvel, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%.}$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

FATOR DEPRECIACÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

FATOR TERRENO: os diferentes tamanhos dos terrenos em que estão implantados os imóveis deverão sofrer ajustes para melhor comparação, assim aplica-se este fator.

FATOR VAGAS: No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias e etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

8.4 - Pesquisa de Mercado

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Cascavel/PR, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.6 - Valores de Avaliação

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Área Total Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado
130,195	3.840,39	R\$ 500.000,00
		(Quinhentos Mil Reais)

Área Total Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
130,195	2.918,70	R\$ 380.000,00
		(Trezentos e Oitenta Mil Reais)

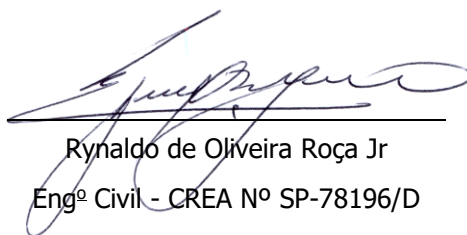
Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo de Oliveira Roça Jr

Eng^o Civil - CREA N^o SP-78196/D

CPF: 709.059.758-04

16 de Maio de 2.025

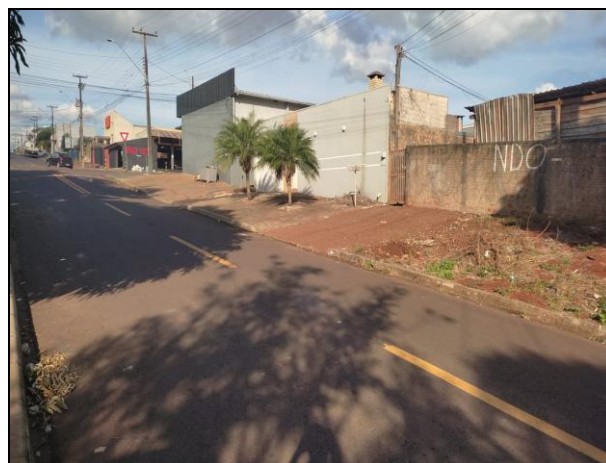
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Rua Agostinho dos Santos



Rua Agostinho dos Santos

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



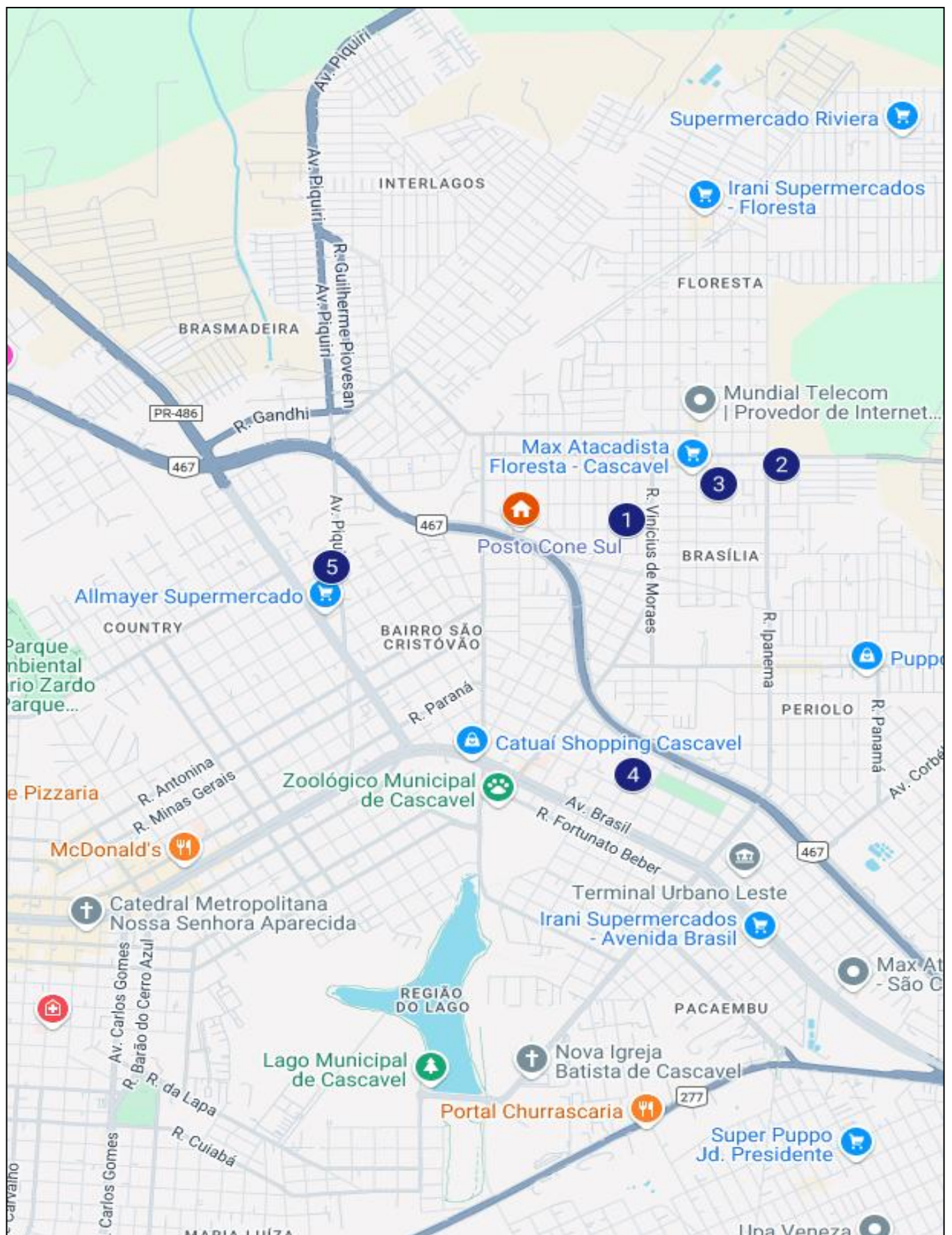
Numeração Predial

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

<

Croqui de Amostras



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 Agostinho dos Santos, 1961	130,20	360,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Glauber Rocha, 728	137,00	360,00	1	1	1	430.000,00	3.138,69	0,95	1,00	1,01	1,08	1,00	1,00	1,00	3.251,79	3.251,79
2	Rua Mariana Rodrigues Agostinho, s/n	115,00	300,00	1	2	1	550.000,00	4.782,61	0,95	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	1,00	4.390,23	4.390,23
3	Rua Osmar Derli Tschoepke Borges, 107	100,00	220,00	1	1	1	450.000,00	4.500,00	0,95	1,00	0,97	0,94	1,00	0,94	1,00	3.651,76	3.651,76
4	Rua Guaraniaçu, s/n	183,00	600,00	1	3	0	750.000,00	4.098,36	0,95	1,00	1,04	0,94	1,00	1,07	1,00	4.115,04	4.115,04
5	Rua Rio Grande do Norte, s/n	141,00	417,00	1	3	0	550.000,00	3.900,71	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,02	1,00	3.812,19	3.812,19
								Unitário seco médio	4.084,07							3.844,20	3.844,20

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	Adoção de situação paradigma	1
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			6

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		15,52%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		Grau III	

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.844,20
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.997,46
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.690,94

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3844,20	
Desvio Padrão	436,0355951	
Coeficiente de Variação	11,34267824	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.142,55	0,0776
Limite Inferior (R\$/m²)	3.545,85	-0,0776
Intervalo de Confiabilidade	15,52%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	130,20
Unitário (R\$/m²)	3.844,20
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	500.496,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	130,20
Unitário (R\$/m²)	3.840,39
Valor de Mercado para Venda (R\$)	500.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	380.000,00

ANEXO V

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS
URBANOS**

ANEXO V - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 16/05/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Agostinho dos Santos, 1961 - Cidade: Cascavel UF: PR

1.3. Uso atual do imóvel: Residencial Uso pretendido: Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 24° 55' 56.11" Longitude: 53° 25' 53.82"

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

2. IDENTIFICACAO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMOVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINACAO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim ☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IAT - Instituto Água e Terra - (41) 3213-3700

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (45) 3223-6635

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não ☐ Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IAT - Instituto Água e Terra - (41) 3213-3700

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (45) 3223-6635

3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: _____ _____ _____	☐	☐
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

☒ Não ☐ Sim. Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	☒	☐
Mineradora. Qual? _____ _____	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☒	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☒	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☒	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ _____	☐	☒	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____ _____	☐	☒	☐
Outros. Descrever: _____ _____ _____	☐	☒	☐
Fontes de Informação: Observação in loco Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	☐	☐
Comércio. Que tipo: _____	☐	☐
Outros. Descrever: _____	☐	☐
Fontes de Informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório e resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

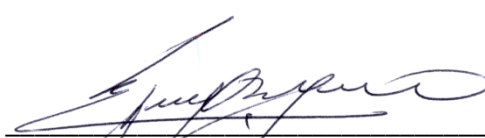
☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas as questões 3.2 ou 3.3?

☐ Não ☒ Sim - Indique o local: No entorno do imóvel existe oficina mecânica.

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:


Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
Valory - Engenharia de Avaliações Ltda
CNPJ: 06.099.999/0001-54

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2025



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2010

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 028360	FICHA 001	RUBRICA
---------------------	--------------	---------

IMÓVEL. Lote n.16 (dezesseis), com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), da quadra n.8 (oito), do loteamento JARDIM ALVORADA, situado no perímetro urbano deste município e comarca, sem benfeitorias, que confronta na frente: com a Rua Agostinho dos Santos, medindo 12,00 metros; nos fundos: com parte do lote n.2, medindo 12,00 metros; de um lado: com o lote n.1, medindo 30,00 metros; e de outro lado: com o lote n.15, medindo 30,00 metros. Cadastro na Prefeitura Municipal: 124661000. Proprietários: VILSON DIOGENES SANTOS e sua mulher, ELIZETE INÊS LOPES SANTOS, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Luiz Eduardo Magalhães-BA, na Avenida JK, 73, ele comerciante, portador da Cédula de Identidade n.5.936.053-1-SSP-PR e inscrito no CPF n.697.529.159-49, ela portadora da Cédula de Identidade n.11556067-01-SSP-BA e inscrita no CPF n.545.996.525-04. Registro anterior: R-5-11.339, de 20 de abril de 1989, do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta comarca. Em 8 de março de 2001
O Oficial

R-1-28.360 Protocolo 45.602 de 2 de março de 2001
VENDA E COMPRA. Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 15 de fevereiro de 2001, a folhas 164, do livro 527, no 1º Ofício de Notas da sede desta comarca, os proprietários, Vilson Diogenes Santos e sua mulher, Elizete Inês Lopes Santos, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a FÁBIO ADAIR FERNANDES, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade n.6.753.561-8-SSP-PR e inscrito no CPF n.029.783.179-81, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua São Gabriel, 947, Jardim Alvorada, casado com ÂNGELA GISELE BOSCATO FERNANDES, pelo regime de comunhão parcial de bens, pelo preço de R\$5.000,00 (cinco mil reais). Cadastro na Prefeitura Municipal: 124661000; guia de recolhimento do ITBI n.676/01; e FUNREJUS no valor de R\$10,00. Emolumentos: 1.710 VRC = R\$128,25. Em 8 de março de 2001.
O Oficial

AV-2-28.360 - Protocolo 111.193 de 17 de março de 2014.
EDIFICAÇÃO. Pelo requerimento datado de 27 de fevereiro de 2014, Certificado de Conclusão de Obras n. 1628, expedido nesta cidade em 24 de outubro de 2013, pela Secretária de Planejamento da Prefeitura deste Município, da ART n. 2441056, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n. 052642014-88888465, emitida em 26 de fevereiro de 2014, pela Receita Federal do Brasil; sobre o imóvel desta Matrícula foi erigida uma **edificação em alvenaria para fins residenciais, com a área de 69,82m² (sessenta e nove metros e oitenta e dois centímetros quadrados)**, na Rua Agostinho dos Santos, 1961; a qual teve como responsável pelo projeto arquitetônico e também pela execução da obra, o engenheiro civil Paulo Ademir Antunes Lima, inscrito no CREA-SC sob n. 7103/D; FUNREJUS no valor de R\$298,89, pago em 18 de março de 2014 (P:13 F: 46). Emolumentos: 2.156 VRC = R\$338,49. Averbação efetuada de acordo com o art. 167, e art. 246, parágrafo único, ambos da Lei n. 6.015/73 e demais legislação pertinente. Em 07 de abril de 2014. (mw)
O Escrevente, Rafael Maestri Moraes

AV-3-28.360 - Protocolo 111.193 de 17 de março de 2014.
EDIFICAÇÃO (AMPLIAÇÃO). Pelo requerimento datado de 27 de fevereiro de 2014, Certificado de Conclusão de Obras n. 1627, expedido nesta cidade

MATRÍCULA
028360



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
28.360

FICHA
01 V

RUBRICA

em 24 de outubro de 2013, pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura deste Município, da ART n. 2599703-0, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n. 052642014-88888465, emitida em 26 de fevereiro de 2014, pela Receita Federal do Brasil; sobre o imóvel desta Matrícula foi erigida uma regularização de ampliação residencial em alvenaria da edificação já existente - em 60,375m², **totalizando, desse modo, a área de 130,195m²**, cuja ampliação teve como responsável pelo projeto arquitetônico e também execução da obra, o engenheiro civil Marcos Cezar Massaro, inscrito no CREA-PR sob n. 22444/D; FUNREJUS no valor de R\$298,89, pago em 18 de março de 2014 (P:13 F:46). Emolumentos: 2.156 VRC = R\$338,49 + R\$2,67 (arq. prot) + R\$3,00 (selo). Averbação efetuada de acordo com o art. 167, II, 4, e art. 246, § único, ambos da Lei n. 6.015/73 e demais legislação pertinente. Em 07 de abril de 2014. (mw)
O Escrevente, Rafael Maestri Moraes

R-4-28.360 - Protocolo 117.084, de 11 de março de 2015.

VENDE E COMPRA. TÍTULO: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia n. 073587230010724, firmado em São Paulo-SP aos 27 de fevereiro de 2015;
VENDEDORES: Fábio Adair Fernandes e sua mulher Ângela Gisele Boscato Fernandes, já qualificados, ele administrador, ela brasileira, comerciante, portadora da Cédula de Identidade n. 7.165.160-6-SESP/PR e inscrita no CPF sob n. 023.617.549-16, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Agostinho dos Santos, Jardim Alvorada; **OBJETO:** o imóvel desta Matrícula; **COMPRADORES:** JOSE DA CONCEIÇÃO, administrador, portador da Cédula de Identidade n. 6.296.272-0-SESP/PR e inscrito no CPF sob n. 816.135.399-91, e sua mulher **IVONE POSSIDONIO DOS SANTOS**, administradora, portadora da Cédula de Identidade n. 5.680.239-8-SESP/PR e inscrita no CPF sob n. 750.309.509-15, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, em 06 de setembro de 2014, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Salvador, 220, MD 02; **PREÇO:** R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$70.000,00 recursos próprios, e R\$270.000,00 financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob n. 90.400.888/0001-42, com endereço em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041; no âmbito Sistema Financeiro da Habitação - SFH; **Cadastro Municipal:** 1246610000; ITBI n. 9796 2015, no valor de R\$6.800,00, pago em 11 de março de 2015; FUNREJUS no valor de R\$680,00, pago em 12 de março de 2015 (P:07 F:67); e DOI que será emitida por esta Serventia, no prazo estabelecido na IN/SRF n. 1.112 /10; Central de Indisponibilidade (Hash): 46e7.dbb8.8713.8853.11d3.0b61.524d.80cc.7b78.b7dd; e586.ab83.f932.9f62.7a28.1d28.3780.cdd6.a714.6ef0; 67ed.0026.49f0.d699.28d4.ac5e.9ffc.95d6.38b0.b730; bc72.b5a3.7267.dbd0.ae42.785c.069d.920b.cc59.08da. Emolumentos: 2.156 VRC = R\$360,05 + R\$2,83 (prot. arq.) + R\$3,20 (selo). Registro em consonância com o art. 167, da Lei n. 6.015/73 e demais legislação pertinente. Em 17 de março de 2015. (fcp)
O Registrador

R-5-28.360 - Protocolo 117.084, de 11 de março de 2015.



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

28.360

FICHA

02

RUBRICA

[assinatura]

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TÍTULO: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia n. 073587230010724, firmado em São Paulo-SP aos 27 de fevereiro de 2015; **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** Jose da Conceição e sua mulher Ivone Possidonio dos Santos, já qualificados; **CREDOR/FIDUCIÁRIO:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado; **GARANTIA:** o imóvel desta Matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, avaliado em R\$345.000,00; **VALOR DA DÍVIDA:** R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais); **CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA:** Taxa de Juros: 9,80% ao ano (efetiva), 9,39% ao ano (nominal), e 0,78% (mensal nominal e efetiva); Prazo de amortização: 420 meses; Atualização Mensal; Data de Vencimento da Primeira Prestação: 27 de março de 2015; Custo Efetivo Total: CET (anual): 10,86%; Sistema de Amortização: SAC; Data de Vencimento do Financiamento: 27 de fevereiro de 2050; Valor Total do Encargo Mensal: R\$2.921,85. **OUTRAS CONDIÇÕES:** As demais expressas no citado instrumento. FUNREJUS no valor de R\$680,00, pago em 12 de março de 2015 (P:07 F:67). Emolumentos: 1.078 VRC = R\$180,02. Registro efetuado de acordo com o art. 167, da Lei n. 6.015/73 e demais legislação pertinente. Em 17 de março de 2015.(fcp)
O Registrador *[assinatura]*

AV-6-28.360 - Protocolo 161.286 de 11 de janeiro de 2021.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Pelo requerimento expedido em Porto Alegre-RS aos 05 de abril de 2021, pelo credor fiduciário Banco Santander (Brasil) S.A., em decorrência da Intimação da fiduciante Ivone Passidonio dos Santos, datada de 13 de fevereiro de 2021, extraída do Protocolo n. 0287369, registrada sob n. 0230435, Livro B-2525, folhas 158/160; e de José da Conceição, datada de 13 de fevereiro de 2021, extraída do Protocolo n. 0287368, registrada sob n. 0230434, Livro B-2525, folhas 155/157, ambas no Serviço de Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Cascavel-PR, para pagamento da dívida no valor de R\$9.364,34 (nove mil e trezentos e sessenta e quatro reais e trinta e quatro centavos); procedemos este ato para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel desta Matrícula, em nome do credor fiduciário do Registro n. 5, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos, conforme art. 27 da Lei n. 9.514/97; ITBI n. 4248 2021, no valor de R\$3.110,00, pago em 01 de abril de 2021; FUNREJUS no valor de R\$690,00, pago em 29 de abril de 2021 (P:57 F:85) e DOI que será emitida por esta Serventia, no prazo estabelecido na IN/SRF n. 1.112/10. Central de Indisponibilidade (Hash):a040.74dc.5747.1cb6.c392.e481.c81f.e701.d6d7.4675, 93e7.8f88.e808.1895.6845.4a0e.7554.6b31.96e9.75b0 e 1bed.3742.9c06.48a3.b9f8.2dbb.7188.8890.10b2.050b. FUNARPEN - 0182305SVAA000000019121N. Emolumentos: 2.156 VRC = R\$467,85 + R\$23,39 (FUNDEP - Lei Estadual 207/2018) + R\$11,70 (ISSQN - Lei Municipal 95/2017) + R\$5,25 (selo) + R\$3,69 (prot. arq.). Averbação efetuada de acordo com o artigo 26-A, §1º, da Lei 9.514/1997, artigo 9º da Instrução Normativa n. 23/2018 e Ofício Circular n. 10/2020, ambos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná, Provimentos n. 94/2020, 95/2020, 99/2020, 101/2020,

28.360

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS
3º SERVIÇO

Antonio Artur de Souza Sampaio - Registrador

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
28.360

FICHA
02 V

RUBRICA

105/2020, 110/2020 e 114/2021 do Conselho Nacional de Justiça e demais legislação pertinente. Em 06 de maio de 2021. (lpf)
Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19 da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. **28.360** do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor**. Nada mais. Emolumentos: isentos (Tabela XIII, Item IV, Nota 1 - CGJ-PR). O referido é verdade e dou fé. Em 06 de maio de 2021. (bp)

Antonio Artur de Souza Sampaio - Agente Delegado
Assinado Digitalmente

F U M A R P E N



SELO DIGITAL
0182305PVAA00000002956215



SETOR DE ARRECAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E CADASTRO
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL DO ITBI

32207/2021

1ª VIA

NOTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALVO DO PROCESSO

Matrícula: **28360** Cadastro Imobiliário: **124661000** Inscrição Imobiliária: **0057.0008.0016.0000**
 Endereço: RUA AGOSTINHO DOS SANTOS, 1961 BI - Ap
 Município: BRASÍLIA Cidade: Cascavel
 Bairro: JARDIM ALVORADA Quadra/Lote: 0008/0016
 Bloco/Apto: /
 Área do Lote: 360,00 m² Área Const. Unidade: 130,19 m² Área Total Construída: 130,19 m²
 Transmissor: JOSE DA CONCEIÇÃO CPF/CNPJ: 816.135.399-91

NOTIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE PRINCIPAL

Nome/Razão: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. 951684
 CNPJ: 90.400.888/0001-42
 Endereço: RUA PRESIDENTE JK Nº: 2041
 Município: VILA OLIMPIA CEP: 04.752-901
 Estado: São Paulo Estado: SP

ESPAÇO RESERVADO AO FISCO MUNICIPAL.

Eliane de Oliveira dos Santos
 ENCARGADA
 SETOR DE ITBI

DADOS DE CÁLCULO

Notificação	Data de Emissão	Valor Venal do Imóvel (R\$)	Data de Vencimento	Valor Total a Recolher (R\$)
6205 - 2021	22/04/2021	34.000,00	07/05/2021	R\$ 340,00
Base de Cálculo				
Valor Venal e Cálculo ITBI				VVT informado: 34.000,00 VVP informado: 0,00
	Valor Estimativa Fiscal/Declarado:	34.000,00		
	Alíquota(s) Aplicada(s):	Com alíquota de 1%	34.000,00	Percentual: 1,00 %
Composição do Valor Total	ITBI	340,00		
	Valor Total (ITBI + Taxas)	340,00		

Observação: GUIA COMPLEMENTAR DA GUIA Nº 23355/2021 / CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE / TRANSMITENTES: JOSE DA CONCEIÇÃO E A ESPOSA

DADOS DIVERSOS (A CARGO DO MUNICÍPIO)

Emissão realizada por: EUDAINÉ KESTHIAN SILMANN DE CASTRO

Dados de Pagamento						Parcela	Vencimento
						ÚNICA	07/05/2021
Emissão	Agência / Cód. Cedente	Espécie Moeda	Cadastro/Documento	Espécie	Nosso Número / Código do Documento	(=) Valor do Documento / Valor Cobrado	
04/2021	4693 - 0 / 12279-3	Real	124661000/56189893	OUTROS	33498172102721115-3	340,00	

CODIGO BRASIL

|1-9 | 00190.00009 03349.817217 02721.115174 8 86130000034000

Dados de Pagamento							Vencimento
							07/05/2021
Destinatário: PREFEITURA MUNICIPAL DE CASCAVEL							Agência/Cód. Cedente 4693-0/55011-6
Emissão	Carteira	Espécie Moeda	Aceite	Espécie	Quantidade Moeda	Valor Moeda	Cadastro / Documento
04/2021	Outras Modalidades	Real	N	Carnê	340,00		124661000/56189893
Observações (a cargo do Conveniado)							Nosso Número / Código do Documento 33498172102721115-3
DOCUMENTO DE RECOLHIMENTO DO ITBI O RECEBER APÓS VENCIMENTO O CONCEDER QUALQUER TIPO DE DESCONTO OU ABATIMENTO							(=) Valor do Documento / Valor Cobrado 340,00

Transmissor: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
 CNPJ: 90.400.888/0001-42

CADASTRO ÚNICO: 951684

Ficha Compensação/Autenticação Mecânica



REDE DE AGENCIAS SANTANDER
DEMONSTRATIVO PAGAMENTO - TITULOS OUTRO BANCO

23/04/2021 11:03:59 DATA CONTABIL:23/04/2021
LOCAL: 033.4444 - MAEDEDEUS
TRANSACAO: 0000054 TERMINAL: 0000003

TRANSACAO NAO VINCULADA A CONTA CORRENTE

LINHA DIGITAVEL :

00190000090334981721702721115174886130000034000

BANCO/ISPB	:	0001 - BANCO DO BRASI
VENCIMENTO	:	07/05/2021
VALOR DO DOCUMENTO	:	340,00
DESCONTO/ABATIMENTO	:	0,00
MORA/MULTA	:	0,00
VALOR PAGO	:	340,00
PAGAMENTO EM DINHEIRO		

DADOS DO BENEFICIARIO ORIGINAL

CNPJ: 76.208.867/0001-07

RAZAO SOCIAL:

MUNICIPIO DE CASCAVEL

NOME FANTASIA:

MUNICIPIO DE CASCAVEL

DADOS DO PAGADOR ORIGINAL

CNPJ: 90.400.888/0001-42

RAZAO SOCIAL:

BANCO SANTANDER BRASIL S.A.

CHAVE DE AUTENTICACAO: 0000025

TRANSACAO EXCLUSIVA PARA PAGAMENTO DE FICHA DE
COMPENSACAO.

HAVENDO DIVERGENCIAS ENTRE O VALOR INDICADO
PELO PAGADOR E O VALOR INFORMADO PELO
FAVORECIDO, O BANCO REJEITARA O PAGAMENTO,
PODENDO, NO ENTANTO, EFETUAR O PAGAMENTO PELO
VALOR AUTORIZADO PELO PAGADOR, DESDE QUE O VALOR
ESTEJA DENTRO DA MARGEM APROVADA E REGISTRADA
PELO BENEFICIARIO.

GUARDE ESTE RECIBO JUNTO COM SUA CONTA PARA
EVENTUAL COMPROVACAO DO PAGAMENTO

ACESSE O APP OU IB SANTANDER PARA CONSULTAS E
TRANSACOES A QUALQUER HORA OU LUGAR.

SBR 4444 003 23042021 0025
000054

340,00R 20/55

SETOR DE ARRECADAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E CADASTRO
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL DO ITBI

32207/2021

1ª VIA

NOTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALVO DO PROCESSO

Matrícula: 28360 Cadastro Imobiliário: 124661000 Inscrição Imobiliária: 0057.0008.0016.0000
 Endereço: RUA AGOSTINHO DOS SANTOS, 1961 BI - Ap
 Município: BRASÍLIA Cidade: Cascavel
 Bairro: JARDIM ALVORADA Quadra/Lote: 0008/0016
 Tipo: Bloco/Apto: /
 Área do Lote: 360,00 m² Área Const. Unidade: 130,19 m² Área Total Construída: 130,19 m²
 Transmissor: JOSE DA CONCEIÇÃO CPF/CNPJ: 816.135.399-91

NOTIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE PRINCIPAL

Nome/Razão: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. 951684
 CNPJ: 90.400.888/0001-42
 Endereço: RUA PRESIDENTE JK Nº: 2041
 Município: VILA OLÍMPIA CEP: 04.752-901
 Estado: São Paulo Estado: SP

ESPAÇO RESERVADO AO FISCO MUNICIPAL

Eliane de Oliveira dos Santos
 ENCARREGADA
 SETOR DE ITBI

OSÍDE/CÁLCULO

Notificação	Data de Emissão	Valor Venal do Imóvel (R\$)	Data de Vencimento	Valor Total a Recolher (R\$)
5205 - 2021	22/04/2021	34.000,00	07/05/2021	R\$ 340,00
Notas				
Valor Venal e Cálculo ITBI	VVT informado: 34.000,00 VVP informado: 0,00			
	Valor Estimativa Fiscal/Declarado:	34.000,00		
	Alíquota(s) Aplicada(s):	Com alíquota de 1%	34.000,00	Percentual: 1,00 %
Posição do Valor Total	ITBI	340,00		
	Valor Total (ITBI + Taxas)	340,00		

Observação: GUIA COMPLEMENTAR DA GUIA Nº 23355/2021 / CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE / TRANSMITENTES: JOSE DA CONCEIÇÃO E ESPOSA

OS DIVERSOS (A CARGO DO MUNICÍPIO)

Emissão realizada por: EUDAINÉ KESTHIAN SILMANN DE CASTRO

Forma de Pagamento						Parcela ÚNICA	Vencimento
							07/05/2021
Emissão	Agência / Cód. Cedente	Espécie Moeda	Cadastro/Documento	Espécie	Nosso Número / Código do Documento	(-) Valor do Documento / Valor Cobrado	
04/2021	4693 - 0 / 12279-3	Real	124661000/56189893	OUTROS	33498172102721115-3	340,00	

Dados da Consulta

Cadastro: 124661000 - null **Inscrição:** 0057.0008.0016.0000 **Data** 10/11/2022

Dados Cadastrais

Loteamento: ALVORADA JARDIM **Quadra:** 0008 **Lote:** 0016
Logradouro AGOSTINHO DOS SANTOS **Número:** 1961
Bairro: BRASÍLIA **Testada Principal** 12,00 **Testada Secund. (m):** 0,00
Área Lote 360,00 **Área Un. (m²):** 130,19 **Núm. Unidades:** 1 **Área Total. (m²):** 130,19

Mapa de Localização

Latitude: 24° 55' 56,41" S **Longitude:** 53° 25' 53,84" O



Informações Territoriais

Construido Pres Perm	NÃO	Calçada	Não
Patrimônio		Muro	Sim
Pedologia	Normal 1,00	Topografia	Plano 1,00

Informações de Edificação

IDADE APARENTE	24	FAIXA IDADE APARENTE	11 a 30anos - Fator 0,75
Matrícula	28360	PADRÃO PGV	PADRÃO MÉDIO
Cartório	3° OFÍCIO DE REGISTRO DE	TIPOLOGIA PGV	APARTAMENTO
Estrutura		Utilização	Residencial
Revestim. Externo	Reboco	Situação Construção	Fundos
Cobertura	Telha de Barro	Fachada	Recuada
Forro	Madeira	Gerador de Lixo	Art. 2º, II - RESIDENCIAL (BAIRRO)
Instal. Elétrica	Embutida	Instal.Sanitaria	Mais de uma
Paredes	Alvenaria	Piso	Ceramica
Posição	Cojugada	Tipo	Casa
Ocupação	Construído	Estado de Conserv.	Regular 0,70
Agua	Rede		



Consulta de Viabilidade de Edificação

Dados Cadastrais

Cadastro: 124661000	Inscrição: 0057.0008.0016.0000	Nr consulta: 2022-MKLIUE9	Data: 23/11/2022
Loteamento: ALVORADA JARDIM	Quadra: 0008	Lote: 0016	
Logradouro: AGOSTINHO DOS SANTOS	Número: 1961	Bairro: BRASÍLIA	
Área Lote (m²): 360.0	Área Unidade (m²): 130.190002	Testada Princ. 12.0	Testada Sec. (m): 0.0

Zoneamentos



Cor	Nome	Descrição
	ZE	Zona de Estruturação

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo					
Zona	Área (%)	Área (m²)	TO Máx. (%)	TP Mín. (%)	
ZE	100.00	360.0000	60	30	
Zona	R. Fron. Mín. (m)	CA Min	CA Bas	CA Max	Atividades Permitidas
ZE	3 (*4) (*20)	0,1 (*1)	1,5	1,5 (*2)	(II) - [R2, NR5, R3, NR6, NR1, NR3, R1, NR2]
Zona	Altura Max.	R. Lat/Fun.Min.	Quota Min./Eco. (m²)	Quota Mín./Res. (m²)	
ZE	- (*3)	h/20 (*5)	-	- (*7) (*18)	

Observações

- (II) - Conforme Tabela 2 do Anexo II da Lei de Uso do Solo
- (*1) - Não será exigido o atendimento ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo para fins de licenciamento de edificações junto ao Município, sendo sua aplicação relacionada ao Art. 12 do Plano Diretor e à lei municipal específica que trata dos Instrumentos da Política Urbana.
- (*2) - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é aplicável mediante a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, exceto nos casos regulamentados nesta e na lei específica.
- (*3) - Respeitado o disposto no Art. 36, parágrafo único desta lei. "Art. 36: A altura das edificações não constitui característica homogênea de determinada Zona e varia segundo a ocorrência dos Parâmetros de ocupação do lote, especialmente para controle das condições de salubridade no meio urbano, respeitada a relação entre afastamento das divisas e a altura da edificação." Parágrafo Único: A altura máxima da edificação deverá obedecer a legislação pertinente referente ao plano da zona de proteção dos Aeródromos.
- (*4) - Poderá ser exigido Recuo Frontal Mínimo diferenciado quando necessário para ajustar as dimensões das vias marginais, arteriais e coletoras em conformidade com o Plano Municipal Viário e de Transportes. Em todos os casos atender limite de áreas não edificáveis definidos na lei de Parcelamento do Solo.
- (*5) - Independentemente da existência de aberturas para iluminação e ventilação nas paredes externas da edificação, é obrigatório o recuo lateral estabelecido, o qual respeitará o limite mínimo de 1,5 metros e não será exigido até a altura de 7,5 metros contados a partir do nível do terreno circundante, ressalvadas as disposições do Código de Obras do Município.
- (*7) - A fração obtida no cálculo do número de economias em função da Quota Mínima será arredondada para maior quando o resultado for igual ou superior a 0,6.
- (*12) - Na Zona de Estruturação - ZE confrontante com: Zona de Especial Interesse Público do Aeroporto ? ZEIP-SA, para essa zona o lote minimo sera de 360 m²
- (*18) - Nas edificações residenciais em série a Quota Mínima de terreno será de 125 m² por unidade.
- (*20) - Além do recuo minimo exigido em cada zona, a edificação devera respeitar recuo minimo de h/6 medido desde o centro da calha da rua, sendo permitido escalonamento dos volumes.

Atenção

Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito de construir. A manifestação do IPC restringe-se a análise da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.696/2017, havendo alteração desta, a presente consulta estará automaticamente cancelada. Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas, valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.

Nos lotes atingidos parcialmente pela Zona de Fragilidade Ambiental Urbana - Subzona de Proteção, poderá ser computado para o cálculo do C.A. Bás. a área total do imóvel, devendo a edificação ser implantada totalmente dentro da zona edificável do lote.

Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção. O estabelecimento deve atender as normas de acessibilidade, conforme disposto no art. 11, do Decreto Federal 5.296/2004 em conformidade com a NBR 9050/2015.

O deferimento da consulta não concede o uso da propriedade e o direito de iniciar as atividades sem o devido alvará de estabelecimento.

Em caso de Condomínio Edifício acima de 20 unidades, o interessado deverá protocolar solicitação de diretrizes básicas.

As calçadas devem atender o disposto na Lei Municipal nº 5774/2011 - Programa: 'CALÇADAS DE CASCAVEL'.

As vagas de estacionamento deverão ser atendidas conforme anexo IV da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.696/2017. Para Consulta de Edificação de lotes que não constam no GeoCascavel, entrar em contato com o Instituto de Planejamento de Cascavel.