

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido FBAL32482	Data Solicitação 12/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente FUZION BATERIAS AUTOMOTIVAS LTDA		CPF/CNPJ 08.978.872/0001-30

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Pinta Roxo	Número 41	Complemento Condomínio Pinta Roxo - AP 303	
Bairro Vila Cascata	Município Arapongas	UF PR	CEP 86701460
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 32.482	Núm. Registro de Imóveis 08.019-2	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 115,07m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) R\$ 2.927,25/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 337.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 242.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 115.07
19 - Área Comum (em m²) 50.43	20 - Área Total (em m²) 165.5
21 - Área Averbada (em m²) 165.5	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Varanda / Sacada	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Suíte	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Banheiro Social	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Azulejo	Laje

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 3	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 4	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Salão de Festas TV a Cabo TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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 - Fração ideal (em %) 8.34	

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? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Corretor	02 - Nome Acompanhante Vistoria Joao
03 - Contato Telefônico Acompanhante (43)991228984	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Renan Augusto dos Santos Moraes Trevisan; CAU/CREA: 193903/D; Data da Vistoria: 05/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Joao; Contato: (43)991228984; Tipo de Acompanhante: Corretor. O imóvel é composto por: 1 Varanda / Sacada, 1 Suíte, 1 Sala de Jantar / Copa, 1 Sala de Estar / Visitas, 2 Dormitório, 1 Cozinha, 1 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Banheiro Suíte, 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta nº 8. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 310.000,00
	Endereço Rua Pinta Roxo, 41 , Vila Cascata	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 117,00	Valor R\$ 310.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.649,57
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
URL https://www.andreassicorretora.com.br/11/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-vila-cascata-araopngas-pr		

AMOSTRA 2		R\$ 308.000,00
	Endereço Rua Pinta Roxo, 41 , Vila Cascata	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 117,00	Valor R\$ 308.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.632,48
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-cascata-bairros-araopngas-com-garagem-117m2-venda-RS308000-id-2810145618/?source=ranking%2Crp		

AMOSTRA 3		R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Jurutau, 0/0 , Jardim Bandeirantes	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 110,00	Valor R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.181,82
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-araopngas-vila-cascata-RS350000/id-11617007/		

AMOSTRA 4		R\$ 249.900,00
	Endereço Rua Eurilemos, 1455 , Conjunto Padre Bernardo Merckel	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 84,00	Valor R\$ 249.900,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.975,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-conjunto-padre-bernardo-merckel-bairros-araopngas-com-garagem-84m2-venda-RS249900-id-2663012854/?source=ranking%2Crp		

AMOSTRA 5		R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Araras, 1 , Centro	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 120,00	Valor R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.083,33
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-araopngas-120m2-venda-RS250000-id-272238837/?source=ranking%2Crp		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	117,00	R\$ 2.649,57	0,95	1,00	1,12	1,02	1,00	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 2.869,48
2	117,00	R\$ 2.632,48	0,95	1,00	1,12	1,02	1,00	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 2.850,98
3	110,00	R\$ 3.181,82	0,95	1,00	1,00	1,02	0,99	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 3.052,96
4	84,00	R\$ 2.975,00	0,95	1,00	1,00	1,09	0,92	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 2.854,51
5	120,00	R\$ 2.083,33	0,95	1,08	1,12	1,31	1,01	-	-	-	-	1,520	S	R\$ 3.008,33
R\$ 2.704,44														
R\$ 2.927,25														

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.927,25	R\$ 2.049,08	R\$ 3.805,43

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.927,25	R\$ 2.861,60	R\$ 2.992,90
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
95.9442	3.2776	1.53	0.0449

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
115,07	R\$ 2.927,25	R\$ 336.838,83

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 336.838,83
Fator de liquidez	0,7181
Valor de venda forçada	R\$ 242.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 337.000,00

COMENTÁRIOS	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 5 de Junho de 2025

Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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.CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO



VISTA RUA



BANHEIRO SUÍTE



ID VAGA



Mapa



VAGA



SUÍTE



VARANDA



VISTA RUA



BANHEIRO SOCIAL



CORREDOR



DORMITÓRIO 2



Mapa



COZINHA.



VARANDA



SALA JANTAR



VISTA RUA



ÁREA DE SERVIÇO



SALA ESTAR



DORMITÓRIO 1