

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010287358</b>	Data Solicitação <b>21/03/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>Julio Cesar Czarneski</b>		CPF/CNPJ <b>082.226.349-17</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Antônio Ribeiro dos Santos</b>	Número <b>157</b>	Complemento <b>Casa 04</b>	
Bairro <b>Iguaçu</b>	Município <b>Araucária</b>	UF <b>PR</b>	CEP <b>83701225</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>56737</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI de Araucária</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

**Outra**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**II**

GRAU DE PRECISÃO

**III**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 1.028.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 739.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 5
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 3
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 163.91
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 71.01	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 234.92
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 234.92	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

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

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 3	<b>02 - Unidades por Andar</b> 0
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 0	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> 1 Térreo 2 Pavimentos	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Bom

**11 - Infraestrutura**

TV a Cabo

TV Satélite

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**
**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Telefone

**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

**04 - Restritivos**

Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança

Lazer

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Clínicas/Hospitais

Parque

**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 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

119.14

**04 - Testada/Frente (em metros)**

19.35

**05 - Fundos (em metros)**

19.03

**06 - Lado Direito (em metros)**

30

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

30

**08 - Fração ideal (em %)**

0.21

**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**

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.

**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

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Vistoria Externa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

Vistoria Externa

**04 - Observações Finais**

Nome do Condomínio: Condomínio Iguazu. Dados do Vistoriador: Nome: Guilherme Malucelli; CAU/CREA: CREA PR 115894/d; Data da Vistoria: 24/03/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. 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. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Na Matrícula fornecida, cita que o lote do condomínio é de 575,64m<sup>2</sup>, porém o avaliando possui direito da fração ideal de 0,207% ou 119,14m<sup>2</sup>.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.050.000,00



Endereço  
**Rua Antônio Ribeiro dos Santos, 171/0 , Iguaçu**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor
<b>150,00</b>	<b>R\$ 1.050.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>119,14</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-iguacu-bairros-araucaria-com-garagem-150m2-venda-RS1050000-id-2732825421/>

AMOSTRA 2

R\$ 990.000,00



Endereço  
**Rua Londrina, 0/0 , Iguaçu**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor
<b>170,00</b>	<b>R\$ 990.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>180,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.ofertaimoveis.com.br/imovel/venda/sobrado-em-araucaria-pr-no-bairro-iguacu-7569831>

AMOSTRA 3

R\$ 960.000,00



Endereço  
**Rua Professor Augusto Sebastião Querne, 185/0 , Iguaçu**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>145,00</b>	<b>R\$ 960.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>10</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>150,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-iguacu-bairros-araucaria-com-garagem-145m2-venda-RS960000-id-2774310518/>

AMOSTRA 4

R\$ 698.000,00



Endereço  
**Rua Goiás, 1288/0 , Iguaçu**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>115,00</b>	<b>R\$ 698.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>1</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova(até 5 anos)</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>180,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
[https://www.auzeimoveis.com.br/imovel/sobrado/venda/araucaria/pr/iguacu/SO0181\\_PHS](https://www.auzeimoveis.com.br/imovel/sobrado/venda/araucaria/pr/iguacu/SO0181_PHS)

AMOSTRA 5

R\$ 957.000,00



Endereço  
**Rua Londrina, 0/0 , Iguacu**

Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>127,00</b>	Valor <b>R\$ 957.000,00</b>
---------------------------------	--------------------------------

Idade aparente <b>1</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>
----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno <b>180,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL  
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-iguacu-araucaria-pr-127m2-id-2753648894/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia <b>Outra</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	<b>R\$ 1.028.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7188</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 739.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 1.028.000,00**

COMENTÁRIOS

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 25 de Março 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 do condomínio



Fachada do avaliando



Identificação numérica do avaliando



Identificação nominal do logradouro



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Vizinho lateral



Vizinho frontal



Mapa do avaliando



Mapa amostral

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Antônio Ribeiro dos Santos	Número 171	Complemento 0	Bairro: Iguaçu	Cidade: Araucária	UF: Paraná
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Linkmob Serviços Administrativos	Telefone: (41) 99577-1462	
CEP: 83701-202	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 5 anos	Conservação B - Novo/Regular	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 1.050.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 7.000,00	Coordenadas -25,594411 -49,384284	Frete 0,00	Área Terreno 119,14	Área privativa 150,00
	Endereço: Logradouro Rua Londrina	Número 0	Complemento 0	Bairro: Iguaçu	Cidade: Araucária	UF: Paraná
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Oferta Imóveis	Telefone: (41) 3333-4178	
CEP: 83701-450	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 5 anos	Conservação B - Novo/Regular	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 990.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 5.823,53	Coordenadas -25,604079 -49,380593	Frete 0,00	Área Terreno 180,00	Área privativa 170,00
	Endereço: Logradouro Rua Professor Augusto Sebastião Querne	Número 185	Complemento 0	Bairro: Iguaçu	Cidade: Araucária	UF: Paraná
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Darci Souza	Telefone: (41) 99521-6865	
CEP: 83701-070	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 10 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 960.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 6.620,69	Coordenadas -25,597426 -49,395694	Frete 0,00	Área Terreno 150,00	Área privativa 145,00
	Endereço: Logradouro Rua Goiás	Número 1288	Complemento 0	Bairro: Iguaçu	Cidade: Araucária	UF: Paraná
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Auze Imóveis	Telefone: (41) 98873-7189	
CEP: 83701-250	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 1 anos	Conservação a - Novo	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 698.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 6.069,57	Coordenadas -25,606048 -49,381513	Frete 0,00	Área Terreno 180,00	Área privativa 115,00
	Endereço: Logradouro Rua Londrina	Número 0	Complemento 0	Bairro: Iguaçu	Cidade: Araucária	UF: Paraná
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Claudio Roberto Valente	Telefone: (41) 99559-4069	
CEP: 83701-450	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 1 anos	Conservação a - Novo	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 957.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 7.535,43	Coordenadas -25,604021 -49,380695	Frete 0,00	Área Terreno 180,00	Área privativa 127,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	150,00	1.050.000,00	7.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6.300,00
2	170,00	990.000,00	5.823,53	0,90	1,00	1,05	1,13	1,00	1,00	1,00	R\$ 6.209,92
3	145,00	960.000,00	6.620,69	0,90	1,00	1,06	0,91	1,07	1,00	1,00	R\$ 6.225,45
4	115,00	698.000,00	6.069,57	0,90	1,00	1,05	1,13	0,97	1,00	1,00	R\$ 6.284,65
5	127,00	957.000,00	7.535,43	0,90	1,00	1,05	0,91	0,97	1,00	1,00	R\$ 6.329,12
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 6.269,83</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 4.388,88
										Valor Máximo	R\$ 8.150,78

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	119,14 m²	Valor do m²	R\$ 1.629,07	Valor do terreno	R\$ 194.087,67
Área Privativa	163,91 m²	Valor do m²	R\$ 5.085,72	Valor do Imóvel	R\$ 833.600,00
				Comercialização	R\$ 1.027.687,67
				Valor do Imóvel	R\$ 1.027.687,67
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>					<b>R\$ 1.028.000,00</b>

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 195.000,00
Valor da Construção	R\$ 833.000,00
Valor de Avaliação Conformes Mercado	R\$ 1.028.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7188 R\$ 739.000,00

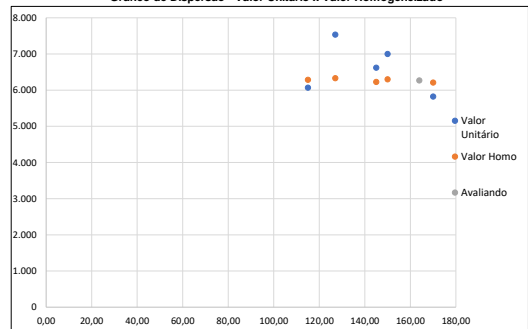
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 25 de março de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
					10

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



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 (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

<b>Valor Final do Imóvel: R\$ 1.028.000,00</b>	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 5,74% ao ano
<b>Total 1: 0,92% ao mês</b>	<b>Total 2: 0,47% ao mês</b>
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	<b>1,39% fixas + financeiras</b>
Prazo de Comercialização:	<b>24 meses</b> (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.	0,7189 <b>739000</b>